

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 193.402 van 19 mei 2009
in de zaak A. 136.046/X-11.402.**

In zake : de n.v. VECOBO,
gevestigd te 2950 KAPELLEN,
Houtsniplei 25

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. VECOBO op 29 april 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 3 maart 2003 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening waarbij het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt ingewilligd en de beslissing van 19 september 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende inwilliging van het beroep tegen de beslissing van 21 mei 2002 van het college van burgemeester en schepenen van Kapellen tot weigering van de vergunning voor het bouwen van een driegevelgebouw en garages en het slopen van een bergplaats op een perceel gelegen te Kapellen, Koning Albertlei, kadastraal bekend sectie G, nrs. 45/t3 en b4, wordt vernietigd;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur
A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 26 juni 2009 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 13 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 maart 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat X. VAN DER AUWERA, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat I. BOCKSTAELE, die loco advocaat J. CLAES verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. Op 17 augustus 2001 dient de verzoekende partij bij het gemeentebestuur van Kapellen een aanvraag in voor een vergunning voor het bouwen van een driegevelgebouw met garages en het slopen van een bergplaats op een perceel gelegen te Kapellen, Koning Albertlei, kadastraal bekend sectie G, nr. 45/t3.

1.2. Het voornoemde perceel is overeenkomstig het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.3. Tijdens het openbaar onderzoek, dat plaatsvindt van 22 september 2001 tot 20 oktober 2001, wordt een bezwaarschrift ingediend door de beide aanpalende burens.

1.4. Op 17 december 2001 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen de ingediende bezwaarschriften te verwerpen en het dossier met een gunstig advies over te maken aan de gemachtigde ambtenaar.

Deze beslissing is als volgt gemotiveerd :

“Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een kopwoning betreft op de rechterperceelsgrens;

Overwegende dat het eigendom gelegen is in woongebied volgens het vastgestelde gewestplan;

Overwegende dat woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een 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 (artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Overwegende dat het perceel gelegen is tussen de woningen Koning Albertlei nr. 37 en nr. 39;

Overwegende dat op Koning Albertlei nr. 37 er zich een kopwoning bevindt op de linkerperceelsgrens. De grond waarop nu gebouwd wordt behoorde vroeger als tuin bij de woning nr. 37. Het perceel 37/1 werd afgesplitst en afzonderlijk verkocht. In de zijgevel van de woning nr. 37 bevinden er zich ramen op het gelijkvloers en de verdieping. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt echter slechts 1,5 m. Hieruit blijkt dat de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (afstand ramen tot perceelsgrens minimum 1,9 m) niet gerespecteerd werden door de vorige eigenaars bij de afsplitsing;

Overwegende dat de woning Koning Albertlei nr. 39 alle kenmerken vertoont van een rijwoning. De scheimuur met de linkerperceelsgrens bevindt zich op 1 m. Het betreft een blinde scheimuur zonder ramen. In 1993 werd deze woning verbouwd met vergunning. De achterbouw werd opgetrokken. Deze achterbouw bevindt zich op 4 m afstand van de linkerperceelsgrens (grens met nr. 37/1). De ramen in de zijgevel van deze achterbouw (gelijkvloers en verdieping) bevinden zich also op 4 m afstand van de perceelsgrens met nr. 37/1;

Gelet op de afgeleverde stedenbouwkundige attesten nr. 1 op 22 mei 1981 en nr. 2 op 1 december 1994 waaruit blijkt dat het perceel in aanmerking komt voor het bouwen van een kopwoning op de rechterperceelsgrens tot op een afstand van 2 m van de linkerperceelsgrens;

Overwegende dat de huidige aanvraag het bouwen van een meergezinswoning betreft;

Overwegende dat de aanvraag werd bekendgemaakt van 22 september 2001 tot en met 20 oktober 2001. Tijdens de bekendmakingsprocedure werden twee bezwaarschriften ingediend door de aanpalende eigenaars nr. 37 en nr. 39;

1. Bezwaarschrift

a) Scheimuur op de perceelsgrens veronderstelt dat buur nr. 39 ooit de helft van de muur kan of moet overnemen. Maar dit is volledig zinloos daar er op 1 m afstand van de perceelsgrens reeds een buitenmuur bestaat en men nooit veronderstelde dat er ooit een woning tussen zou komen.

b) Bestaande bergruimte staat op 1 m van de scheidingslijn en is dus een te respecteren afstand.

c) Een eerste verdieping op 13 m diepte die het daglicht van de zijgevel ontnemt.

Behandeling bezwaren :

Het eerste bezwaar wordt verworpen. Dat er zich op 1 m afstand een scheimuur bevindt is juist. De aanvrager kan echter van deze bestaande scheimuur geen gebruik maken aangezien deze zich niet op de perceelsgrens bevindt.

Het tweede bezwaar wordt eveneens verworpen. Het is stedenbouwkundig onaanvaardbaar de woning op te richten op 1 m van de perceelsgrens.

Het derde bezwaar wordt verworpen. De ramen in de zijgevel van de achterbouw bevinden zich op 4 m afstand van de perceelsgrens. Deze afstand is voldoende om de lokalen van licht te voorzien.

2. Bezwaarschrift

a) Wettelijke afstand tot perceelsgrens wordt niet gerespecteerd.

b) Ontnemen van daglicht in de woonruimten pand nr. 37.

c) Schending van de privacy door inkijk.

d) Perceel is geen bouwgrond.

Behandeling bezwaren :

a) Gelet op de geringe perceelsbreedte kan een afstand van 2 m tot de perceelsgrens aanvaard worden. Bezwaar wordt verworpen. De woning eigendom van de klagers bevindt zich op 1,5 m van de perceelsgrens.

b) De woning Koning Albertlei nr. 37 bevindt zich op slechts 1,5 m van de perceelsgrens. De ramen in de zijgevel zijn in strijd met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. Deze situatie kan bezwaarlijk ingeroepen worden om de huidige aanvraag te weigeren. Bezwaar wordt verworpen.

c) Om dezelfde reden als punt 2 wordt het bezwaar met betrekking tot de inbreuk op de privacy verworpen.

d) Het perceel is voldoende breed om een kopwoning op te richten. Uit de afgeleverde stedenbouwkundige attesten van 22 mei 1981 en 1 december 1994 blijkt tevens dat het perceel reeds 20 jaar beschouwd wordt als bouwgrond. Het bezwaar wordt verworpen.

Overwegende dat de huidige aanvraag voldoet aan het advies uitgebracht op 1 december 1994, dat er geen wijzigingen zijn opgetreden die een herziening van dit advies noodzakelijk maken;

Overwegende dat de bezwaarschriften werden verworpen;

Gelet op het gunstig advies van de NMBS kenmerk PA/3516/56/56/gv dd. 5 november 2001.

Gelet op de gevoerde bespreking;

BESLUIT

Enig artikel :

Dossier met gunstig advies verzenden naar stedenbouw”.

1.5. De gemachtigde ambtenaar verleent op 3 mei 2002 het volgende ongunstig advies :

“OVERWEGEND GEDEELTE

De aanvraag betreft het bouwen van een kopwoning op de rechterperceelsgrens en garage.

Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen. (Koninklijk besluit van 3 oktober 1979)

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf 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, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Het advies dd. 14/11/2001 van het College van Burgemeester en Schepenen is gunstig.

Het advies dd. 05/11/2001 van de NMBS is voorwaardelijk gunstig. Er dient aan deze voorwaarden voldaan te worden.

Op 26/10/1994 werd een stedenbouwkundig attest afgeleverd. Dit was gunstig voor een kopwoning op de rechterperceelsgrens. Dit attest is reeds lange tijd vervallen. Er moet hier dus geen rekening mee gehouden worden. De aanvraag wordt getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden door de aanpalenden twee bezwaren ingediend. Deze bezwaren wijzen op hinder met betrekking tot: bezwaar Koning Albertlei 37:

- de wettelijke 3 m afstand tussen de scheiding met nummer 37 wordt niet gerespecteerd. Het geplande gebouw gaat tot 2 meter en zelfs tot 1 m 50 (verdieping) van de scheiding.
- de privacy, in het gedeelte van de woning nr. 37 dat grenst aan het geplande gebouw valt volledig weg.
- is dit perceel wel bouwgrond?
- in 1994 blijkt iemand een gunstig advies van de gemeente gekregen te hebben om van dit perceel een bouwgrond te kunnen maken door van de wettelijke normen te mogen afwijken (3 m naar 2 m). Dit zonder kennisgeving aan eigenaars van aanpalende percelen. Wij wensen dan ook ons bezwaar in te dienen tegen zulk een advies (alhoewel niet meer geldig) en het argument dat toen gebruikt werd.
- woonkwaliteit en waarde van de woning zal verminderen.

bezwaar Koning Albertlei 39:

- blinde muur op scheidingslijn met nr. 39. Op 1 m afstand van de perceelsgrens staat een buitenmuur van de woning nr. 39.
- bestaande bergruimte is op 1 m afstand gelegen van scheidingslijn met nr. 39
- beroving van daglicht in de achterzijgevel
- wat blijft er over van de groene ruimte?
- de beste oplossing voor dit probleem bestaat er in met de drie betrokken partijen rond tafel te zitten en eventueel dit grond te verdelen en te verkopen aan de eigenaars van nr. 37 en 39.

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen op 17/12/2001 ontvankelijk doch ongegrond beschouwd. Er moet inderdaad deels niet op de bezwaren ingegaan worden:

bezwaar Koning Albertlei 37:

- vermits het perceel een beperkte breedte heeft, kan er afgeweken worden van de algemeen gangbare regel van 3 m bouwvrije zijtuinstrook.

- het bezwaar over privacy is niet van stedenbouwkundige aard. De hoogte en diepte van het ontworpen gebouw voldoet aan de algemeen geldende stedenbouwkundige regels.
- het perceel is gelegen in het woongebied en kan dus in principe bebouwd worden.
- Op 26/10/1994 werd een stedenbouwkundig attest afgeleverd. Dit was gunstig voor een kopwoning op de rechterperceelsgrens. Dit attest is reeds lange tijd vervallen.
- het bezwaar over de waardevermindering is niet van stedenbouwkundige aard.

bezwaar Koning Albertlei 39:

- twee blinde gevels op 1 m van elkaar kunnen inderdaad stedenbouwkundig niet aanvaard worden. Er dient een oplossing gevonden te worden waarbij een nieuwe woning aansluit op de bestaande blinde gevel op het rechtsaanpalende perceel.
- de bestaande bergruimte wordt afgebroken.
- het bezwaar over beroving van daglicht is niet van stedenbouwkundige aard. Het ontworpen gebouw voldoet aan de algemeen geldende stedenbouwkundige regels en aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek met betrekking tot lichten en zichten.
- het perceel is gelegen in het woongebied en kan dus in principe bebouwd worden.
- de eventuele verkoop van het perceel en de toevoeging ervan bij de aanpalende percelen heeft niets met deze aanvraag te maken.

Het bouwen van een woning op de rechterperceelsgrens kan stedenbouwkundig niet aanvaard worden aangezien er op deze manier twee blijvende blinde gevels op 1 m van elkaar gecreëerd worden. Er dient naar een oplossing gezocht te worden waarbij een nieuwbouw aansluit bij de bestaande blinde gevel op het rechtsaanpalende perceel. Hierdoor wordt de perceelsbreedte van het voorliggend perceel iets groter en kan een grotere bouwvrije zijtuinstrook gecreëerd worden.

Met betrekking tot de garages is het niet duidelijk of deze voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van de NMBS. Hiervoor dient duidelijk te worden aangegeven hoe de garages worden ingeplant ten opzichte van de spoorweg. Bovendien worden er drie garages voorzien bij de woning. Dit kan niet aanvaard worden. Twee garages kunnen worden toegestaan.

De aanvraag is onverenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

De weg is voldoende uitgerust gelet op de plaatselijke toestand.

Het dossier is volledig.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Ongunstig. De bouwvergunning moet worden geweigerd.

Het bouwen van een woning op de rechterperceelsgrens kan stedenbouwkundig niet aanvaard worden aangezien er op deze manier twee blijvende blinde gevels op 1 m van elkaar gecreëerd worden. Er dient naar een oplossing gezocht te worden waarbij een nieuwbouw aansluit bij de bestaande blinde gevel op het rechtsaanpalende perceel. Hierdoor wordt de perceelsbreedte van het voorliggend perceel iets groter en kan een grotere bouwvrije zijtuinstrook gecreëerd worden.

Met betrekking tot de garages is het niet duidelijk of deze voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van de NMBS. Hiervoor dient duidelijk te worden aangegeven hoe de garages worden ingeplant ten opzichte van de spoorweg. Bovendien worden er drie garages voorzien bij de woning. Dit kan niet aanvaard worden. Twee garages kunnen worden toegestaan.

De bezwaren zijn gedeeltelijk gegrond”.

1.6. Op 21 mei 2002 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen de gevraagde vergunning overeenkomstig het voormelde ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

1.7. Op 19 september 2002 beslist de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen het door de verzoekende partij tegen het voornoemde weigeringsbesluit ingestelde beroep in te willigen en de vergunning te verlenen.

Dit besluit is als volgt gemotiveerd :

“Overwegende dat de aanvraag voorziet in de oprichting van een halfopen bebouwing met één verdieping en zadeldak; dat op de gelijkvloerse verdieping een bureau/praktijk wordt ingericht met een bouwdiepte van 17m, dat op de eerste verdieping, met bouwdiepte van 13m, en onder het dak, met dakbasis van 9m, woonvertrekken worden ingericht; dat de woning wordt ingeplant op de rechterperceelsgrens; dat de kroonlijsthoogte 6m en de nokhoogte 10,65m bedraagt; dat op de achterste perceelsgrens 3 garages zijn gepland; dat de bergplaats die op het terrein staat bestemd is om te worden gesloopt;

Overwegende dat de NMBS op 5 november 2001 een gunstig advies over de aanvraag heeft uitgebracht, onder de voorwaarden vermeld in dit advies;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 23 juli 2002 heeft besloten het gunstig standpunt met betrekking tot de aanvraag te handhaven;

Overwegende dat de aanvraag openbaar gemaakt werd volgens de regels, vermeld in het besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen; dat twee bezwaren werden ingediend, respectievelijk door de links en rechts aanpalende; dat daarin gesteld wordt dat de wettelijke afstand van 3m tussen de scheiding met nr. 37 niet gerespecteerd wordt, dat gewezen wordt op het feit dat er slechts 1,5m tussen de zijgevel van nr. 37 en de scheiding met het perceel is, wat tot gevolg heeft dat er slechts 3m tussen de beide gebouwen zou zijn; dat de lichtinval en privacy in het gedrang worden gebracht met betrekking tot de woningen nrs. 37 en 39 tengevolge van het gabarit van de ontworpen woning; dat in 1994 door de gemeente gunstig advies voor een kopwoning werd gegeven zonder kennisgeving aan de eigenaars van de aanpalende woningen; dat een scheimuur op de perceelsgrens veronderstelt dat buur nr. 39 ooit de helft van de muur kan of moet overnemen;

Overwegende dat het terrein volgens het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied gelegen is; dat dit gebied voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf op voorwaarde dat deze activiteiten om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een ertoe voorzien gebied afgezonderd moeten worden, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven bestemd is; dat de bedrijven, voorzieningen en inrichtingen maar toegestaan zijn op voorwaarde dat zij met de onmiddellijke omgeving te verenigen zijn;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische voorschriften;

Overwegende dat de omgeving zowel uit aaneengesloten halfopen als open bebouwing bestaat, met voornamelijk 2 bouwlagen en zadeldak; dat aan de rechterkant het terrein aan een rijwoning paalt met een wachtgevel op 1 m uit

de perceelsgrens; dat aan de linkerkant het terrein aan een kopwoning paalt met raamopeningen op 1,5m uit de perceelsgrens;

Overwegende dat, met het oog op de goede ordening van de plaats, het terrein in aanmerking komt voor het oprichten van een kopwoning, aangebouwd tegen de rechts aanpalende woning; dat uit het dossier blijkt dat het de beroeper niet gelukt is de strook grond tussen het ontwerp en de rechtsaanpalende woning aan te kopen; dat, gelet op de bestaande eigendomssituatie, het niet mogelijk is om de ontworpen woning met de wachtgevel tegen de woning nr. 39, eveneens met wachtgevel, aan te bouwen; dat er een ruimte van 1 m tussen de woningen blijft bestaan;

Overwegende dat op 26 oktober 1994 een stedenbouwkundig attest nr. 1 werd afgeleverd met de mededeling dat het perceel in aanmerking komt voor een kopwoning op de rechterperceelsgrens; dat in de notariële akte van 29 juni 1995 aangaande de aankoop van het betrokken terrein, naar aanleiding van het advies van het college van burgemeester en schepenen van 7 november 1994 bovendien wordt gesteld dat wegens de breedte van slechts 8m van het terrein, de bouwvrije zijtuinstrook tot 2m kan worden beperkt; dat beroeper bijgevolg de grond heeft gekocht met de bedoeling deze te kunnen bebouwen; dat het voormelde stedenbouwkundig attest intussen vervallen is en de notariële akte weliswaar voor de vergunningverlenende overheid niet bindend is, maar dat de overheid niettemin in het verleden een stedenbouwkundige afweging heeft gemaakt en verwachtingen heeft gecreëerd; dat er uit stedenbouwkundig oogpunt sindsdien geen essentiële wijzigingen zijn gebeurd, die voor een wijziging van het ingenomen standpunt zouden kunnen pleiten; dat in die optiek, en gelet op het feit dat de verwerving tussenliggende strook grond niet mogelijk blijkt, het behoud van het door de overheid ingenomen standpunt en de inwilliging van het beroep verantwoord is”.

1.8. Op 14 november 2002 tekent de gemachtigde ambtenaar administratief beroep aan tegen het voormelde besluit.

Dit beroep wordt als volgt gemotiveerd :

“De aanvraag betreft het bouwen van een kopwoning op de rechterperceelsgrens en 3 garages na het slopen van een bergplaats.

Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen. (Koninklijk besluit van 3 oktober 1979)

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf 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, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg

de plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Het advies dd. 14/11/2001 van het College van Burgemeester en Schepenen is gunstig.

Het advies dd. 05/11/2001 van de NMBS is voorwaardelijk gunstig. Er dient aan deze voorwaarden voldaan te worden.

Op 26/10/1994 werd een stedenbouwkundig attest nr. 1 afgeleverd. Dit was gunstig voor een kopwoning op de rechterperceelsgrens. Dit attest is reeds lange tijd vervallen. Er moet hier dus geen rekening mee gehouden worden. De aanvraag wordt getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden door de aanpalenden twee bezwaren ingediend.

Deze bezwaren wijzen op hinder met betrekking tot:

bezwaar Koning Albertlei 37:

- de wettelijke 3 m afstand tussen de scheiding met nummer 37 wordt niet gerespecteerd. Het geplande gebouw gaat tot 2 meter en zelfs tot 1 m 50 (verdieping) van de scheiding
- de privacy, in het gedeelte van de woning nr. 37 dat grenst aan het geplande gebouw valt volledig weg
- is dit perceel wel bouwgrond?
- in 1994 blijkt iemand een gunstig advies van de gemeente gekregen te hebben om van dit perceel een bouwgrond te kunnen maken door van de wettelijke normen te mogen afwijken (3 m naar 2 m). Dit zonder kennisgeving aan eigenaars van aanpalende percelen. Wij wensen dan ook bezwaar in te dienen tegen zulk een advies (althoewel niet meer geldig) en het argument dat toen gebruikt werd.
- woonkwaliteit en waarde van de woning zal verminderen

bezwaar Koning Albertlei 39:

- blinde muur op scheidingslijn met nr. 39. Op 1 m afstand van de perceelsgrens staat een buitenmuur van de woning nr. 39
- bestaande bergruimte is op 1 m afstand gelegen van scheidingslijn met nr. 39
- beroving van daglicht in de achterzijgevel
- wat blijft er over van de groene ruimte?
- de beste oplossing voor dit probleem bestaat erin met de drie betrokken partijen rond tafel te zitten en eventueel dit grond te verdelen en te verkopen aan de eigenaars van nr. 37 en 39

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen op 17/12/2001 ontvankelijk doch ongegrond beschouwd. Er moet inderdaad deels niet op de bezwaren ingegaan worden.

bezwaar Koning Albertlei 37:

- vermits het perceel een beperkte breedte heeft, kan er afgeweken worden van de algemeen gangbare regel van 3 m bouwvrije zijtuinstrook. Een bouwvrije zijtuinstrook van 2 meter kan aanvaard worden bij een breedte van een perceel van 8 meter. Enkel de uitsprong in de gevel komt tot op 1,5 meter van de perceelsgrens. De ramen blijven op een afstand van 2 meter van de perceelsgrens.
- de hoogte en diepte van het ontworpen gebouw voldoet aan de algemeen geldende stedenbouwkundige regels. Bovendien worden er enkel ramen voorzien in de zijgevel tot op een diepte van 9 meter. De aanvraag voldoet aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake zichten en lichten.
- het perceel is gelegen in het woongebied en kan dus in principe bebouwd worden

- op 26/10/1994 werd een stedenbouwkundig attest afgeleverd. Dit was gunstig voor een kopwoning op de rechterperceelsgrens. Dit attest is reeds lange tijd vervallen. Een afwijking van 3 meter bouwvrije zijtuinstrook naar 2 meter is echter nog steeds mogelijk bij percelen met een geringe breedte. Bovendien is het perceel gelegen in het woongebied en kan het dus in principe bebouwd worden.
- het bezwaar over de waardevermindering is niet van stedenbouwkundige aard

bezwaar Koning Albertlei 39:

- twee blinde gevels op 1 m van elkaar kunnen inderdaad stedenbouwkundig niet aanvaard worden. Er dient een oplossing gevonden te worden waarbij een nieuwe woning aansluit op de bestaande blinde gevel op het rechtsaanpalende perceel
- de bestaande bergruimte wordt afgebroken
- het ontworpen gebouw voldoet aan de algemeen geldende stedenbouwkundige regels en aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek met betrekking tot lichten en zichten
- het perceel is gelegen in het woongebied en kan dus in principe bebouwd worden
- de eventuele verkoop van het perceel en de toevoeging ervan bij de aanpalende percelen heeft niets met deze aanvraag te maken

Het bouwen van een woning op de rechterperceelgrens kan stedenbouwkundig niet aanvaard worden aangezien er op deze manier twee blijvende blinde gevels op 1 m van elkaar gecreëerd worden. Er dient naar een oplossing gezocht te worden waarbij een nieuwbouw aansluit bij de bestaande blinde gevel op het rechtsaanpalende perceel. Hierdoor wordt de perceelsbreedte van het voorliggend perceel iets groter en kan een grotere bouwvrije zijtuinstrook gecreëerd worden.

Er worden drie garages voorzien bij de woning met twee woongelegenheden. Dit kan niet aanvaard worden. Twee garages kunnen worden toegestaan.

De aanvraag is onverenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

De weg is voldoende uitgerust gelet op de plaatselijke toestand.

Het dossier is volledig”.

1.9. Bij besluit van 3 maart 2003 beslist de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening het door de gemachtigde ambtenaar ingestelde beroep in te willigen en de vergunning te weigeren op grond van de volgende motieven :

“Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, gelegen is in een woongebied; dat overeenkomstig artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf 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, voor agrarische bedrijven; dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat kwestieuze grond niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van

een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat wegens het ontbreken van enig gedetailleerd ordeningsplan de vergunningverlenende overheid de voorliggende vraag dient te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het vigerend gewestplan;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het oprichten van een driegevelwoning met de wachtgevel op de rechterperceelsgrens, na het slopen van een bestaande bergplaats, en tot het bouwen van drie garages op de achterste perceelsgrens; dat de beoogde bestemming niet in strijd is met de voorschriften van het geldende gewestplan;

Overwegende dat het perceel in kwestie 8 meter breed is en ongeveer 49 meter diep; dat het rechtsaanpalende perceel bebouwd is met een woning met een blinde gevel op 1 meter van de perceelsgrens; dat het linksaanpalend perceel bebouwd is met een ééngezinswoning met ramen tot op 1.5 meter van de perceelsgrens; dat op 26 oktober 1994 een stedenbouwkundig attest nr. 1 werd afgeleverd met de mededeling dat het perceel in aanmerking komt voor een kopwoning op de rechterperceelsgrens; dat dit stedenbouwkundig attest weliswaar inmiddels reeds lang is vervallen, maar er toch heeft toe geleid dat het kwestieuze perceel op 29 juni 1995 als bouwgrond werd verkocht;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar in zijn beroepsschrift in de eerste plaats stelt dat het stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is dat door de oprichting van een nieuwe wachtgevel op de rechterperceelsgrens, een toestand zou worden gecreëerd waarbij zich 2 blinde gevels op 1 meter van elkaar bevinden en dat er naar een oplossing dient gezocht te worden waarbij de nieuwbouw aansluit bij de bestaande blinde gevel op het rechtsaanpalend perceel; dat echter de aanvrager aan zijn rechterbuur enerzijds het voorstel heeft gedaan de strook van 1 meter af te kopen aan een bedrag dat aanzienlijk hoger is dan de gangbare prijs, en anderzijds aangeboden heeft deze strook op zijn kosten dicht te bouwen; dat de buurman op geen van beide voorstellen wenst in te gaan; dat bijgevolg de aanvrager in de onmogelijkheid is het probleem op te lossen, vermits hij geen eigenaar is van de strook van 1 meter; dat het onredelijk is de bebouwbaarheid van een perceel te laten afhangen van de goodwill van de eigenaar van het aanpalende perceel;

Overwegende dat evenwel het gevraagde nog steeds dient getoetst aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening; dat op het 8 meter brede perceel een kopgebouw wordt voorzien met een breedte aan de basis van 5.4 meter, die echter vergroot tot 6 meter op een hoogte van slechts 1.5 meter en zelfs tot 6.5 meter op het niveau van de verdieping; dat hierdoor de gangbare zijdelingse bouwvrije strook van 3 meter gereduceerd wordt tot slechts 1.5 meter, wat vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is, omdat de nodige openheid tussen percelen voor halfopen bebouwing een grotere tussenafstand vergt;

Overwegende dat bovendien ook wat betreft de bouwdiepte het absolute maximum wordt gehanteerd; dat op het gelijkvloers een bouwdiepte van 17 meter wordt voorzien, op de verdieping 13 meter en daarboven een zadeldak met een basis van 9 meter; dat deze bouwdiepten weliswaar gangbaar zijn in een stedelijke omgeving, maar desondanks aanzienlijk groter zijn dan die van alle woningen in de omgeving; dat deze bouwdiepte, vooral gezien de beperktheid van het perceel in kwestie en de nabijheid van de beide woningen op de aanpalende percelen, toch wel als storend moet worden beschouwd; dat dit vooral geldt voor de 13 meter diepte op de verdieping, vooral gelet op de oriëntatie die met zich meebrengt dat de rechtsaanpalende voor een aanzienlijk deel van de dag van zonlicht blijft onthouden, waar een geringere bouwdiepte op de verdieping wel een aanvaardbare woon- en bebouwingslast zou impliceren;

Overwegende dat ook het bijgebouw, met drie garages op zowel de linkse, de achterste en de rechtse perceelsgrens, vrij omvangrijk is in vergelijking met de schaal van het perceel; dat tevens de inplanting van deze garages impliceert dat het grootste gedeelte van de 'tuin' zal worden verhard, al wordt er dan geen enkele verharding aangeduid op de plannen; dat er nauwelijks ruimte zal overblijven voor enige groenaanleg, gelet op de noodzaak tot manoeuvreerruimte voor de wagens;

Overwegende dat verder uit de plannen blijkt dat het gelijkvloers zal worden ingericht als praktijkruimte en privé bureau, de eerste verdieping als appartement en de dakverdieping als studio; dat dit beoogde programma, met burelen en twee woongelegenheden, te zwaar is voor het perceel in kwestie; dat dit des te meer tot uiting komt daar de gemeenschappelijke toegang zich situeert in de zijgevel, op 5.5 meter achter de voorbouwlijn; dat hierdoor de publieke ruimte wordt doorgetrokken in de toch al beperkte zijtuinstrook, waardoor de privacy van de gebuur in het gedrang komt; dat evenzo de grote raampartij in de leefruimte van de studio in de dakverdieping, op nauwelijks 2 meter van de linker perceelsgrens, een onverantwoorde hinder vormt voor de privacy van deze linkerbuur;

Overwegende dat uit voorgaande blijkt dat op het betrokken, uiterst minimale perceel, wordt getracht een maximale bezetting zowel naar bebouwing als naar bestemming in te passen; dat echter het voorgestelde ruimtelijke draagkracht van dit kleine perceel overstijgt;

Overwegende dat verder nog wordt opgemerkt dat het straatbeeld van de voorliggende Koning Albertlei ter plaatse wordt gekenmerkt door woningen in halfopen en gesloten verband, voornamelijk met twee verdiepingen plus zadeldak, die zowel qua schaal, karakter, kleur- en materiaalgebruik als qua architectuur een homogeen en afgewerkt geheel vormen; dat het voorgesteld project met zijn moderne architectuur en totaal ander materiaalgebruik, afbreuk doet aan dit klassiek maar harmonieus geheel; dat op zich hedendaagse architectuur mogelijk kan zijn op de bewuste plaats, maar dat die dan meer moet rekening houden met de bestaande randfactoren; dat de goede plaatselijke ordening ook hierdoor wordt verstoord;

Overwegende tenslotte dat naar aanleiding van het gehouden openbaar onderzoek twee bezwaren werden ingediend, niet toevallig vanwege de beide burelen; dat deze bezwaren door de gemeente ontvankelijk maar onterecht werden bevonden; dat nochtans de opmerking van privacyhinder voor de linkerbuur en het bezwaar dat de groene ruimte op het perceel praktisch volledig verdwijnt, wel degelijk kunnen worden bijgetreden;

Overwegende dat samenvattend dient geconcludeerd dat hoewel het perceel in kwestie bebouwbaar is met een kopwoning op de rechtse perceelsgrens, het ontwerp toch rekening dient te houden met de omgeving; dat zulks in voorliggend geval geenszins is gebeurd; dat de beoogde bouwwerken zowel qua bestemming, qua schaal, qua inplanting, qua architectuur als qua programma afbreuk doen aan het bestaande, vrij harmonieuze straatbeeld; dat het perceel niet geschikt is voor een dergelijke maximalistische inplanting; dat de goede plaatselijke ordening hierdoor wordt verstoord zodat het beroep van de gemachtigde ambtenaar dient bijgetreden”.

Dit is het bestreden besluit.

2. De gegrondheid van het beroep - enig middel

2.1. Het aangevoerde enig middel

De verzoekende partij voert in haar enig middel de schending aan van “art. 53, § 3 van het Gec. Decr. Vl. Parl. van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening, minstens van art. 3 van de Motiveringswet van 29 juli 1991” :

“Krachtens art. 53, § 3 van het Gec. Decr. Vl. Parl. van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening, dienen de beslissingen van de Vlaamse Regering met redenen te worden omkleed.

Aan deze motiveringsplicht wordt echter niet voldaan met het poneren van inhoudloze stijlformules.

Dat kunnen algemene stedenbouwkundige beoordelingscriteria zijn, zoals de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, maar waarvan de toepasselijkheid in het concrete geval niet wordt aangetoond.

(...)

1.

Allereerst dient te worden vastgesteld dat de gemachtigde ambtenaar in zijn beroepsschrift stelde dat het stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is dat door de oprichting van een nieuwe wachtgevel op de rechterperceelgrens, een toestand wordt gecreëerd waarbij zich 2 blinde gevels op 1 meter van elkaar bevinden en dat er naar een oplossing dient te worden gezocht waarbij de nieuwbouw aansluit bij de bestaande gevel op het rechtsaanpalend perceel.

Enerzijds stelde de Minister vast dat de buur in kwestie niet wenste in te gaan op de voorstellen van verzoekster om het probleem, conform de suggestie van de gemachtigde ambtenaar, op te lossen, en dat het onredelijk is de bebouwbaarheid van een perceel te laten afhangen van de goodwill van de eigenaar van het aanpalend perceel.

Anderzijds stelde de Minister dan weer dat het gevraagde nog steeds diende te worden getoetst aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

Hieromtrent oordeelde de Minister dat de gangbare zijdelingse bouwvrije strook van 3 meter gereduceerd werd tot slechts 1,5 meter, wat onaanvaardbaar is, omdat de nodige openheid tussen percelen voor halfopen bebouwing een grotere afstand vergt.

De redenering van de Minister is hier duidelijk beperkt tot een loutere stijlformule.

Dit geldt des te meer, nu door verzoekster reeds in haar bezwaarschrift dd. 09/07/2002 aan de Bestendige Deputatie, werd opgeworpen dat de Koning Albertlei op tal van plaatsen te kampen heeft met het fenomeen van de, door de gemachtigde ambtenaar als onaanvaardbaar bestempelde situatie. (...)

Verzoekster wees er toen reeds op dat het straatbeeld eerder gekenmerkt wordt door dergelijke situaties, en werd aangetoond dat er in dezelfde straat minstens 10 voorbeelden zijn van deze situatie.

Van een ‘gangbare’ zijdelingse bouwvrije strook van 3 m kan er alleszins in de Koning Albertlei niet gesproken worden.

Overigens was het verzoekster toegestaan om een bouwbreedte te hanteren van 6 m, waar zij uiteindelijk in haar bouwplannen slechts een bouwbreedte van 5,5 m heeft benut.

De Minister heeft zijn beslissing op dit punt dus minstens gebrekkig gemotiveerd.

2.

De Minister vervolgde verder dat het bouwontwerp van verzoekster geen rekening hield met de omgeving, stellende dat 'de beoogde bouwwerken zowel qua bestemming, qua schaal, qua inplanting, qua architectuur als qua programma afbreuk doen aan het bestaande, vrij harmonieuze straatbeeld'.

Dergelijke stijlformule kan eveneens bezwaarlijk als afdoende motivering aanvaard worden, indien niet wordt aangetoond waarin de afbreuk m.b.t. de opgesomde criteria dan wel concreet bestaat.

Immers, om aan de motiveringsplicht te voldoen moet het besluit 'duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen (...) opgeven waarop de overheid haar beslissing steunt, derwijze dat de aanvrager en het college van burgemeester en schepenen met kennis van zaken tegen de genomen beslissing zouden kunnen opkomen en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole zou kunnen uitoefenen, en dienvolgens nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct beoordeeld heeft en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen'.

(...)

Indien de Minister van mening is dat er een afwijking is van het bestaande harmonieuze straatbeeld, volstaat de loutere melding hiervan niet, doch dient de Minister enerzijds de gegevens op te geven op basis waarvan hij tot de beslissing kwam dat er überhaupt wel sprake is van 'bestaand harmonieus straatbeeld', en anderzijds de concrete gegevens opgeven waaruit blijkt dat er effectief een afwijking is qua bestemming, qua schaal, qua inplanting, qua architectuur en qua programma.

Zo niet kan de wettigheidscontrole niet naar behoren uitgeoefend worden, teneinde na te gaan of de Minister wel is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of hij die correct beoordeeld heeft en of hij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Wanneer de beslissing van de Minister wordt nagekeken, moet echter vastgesteld worden dat de Minister geen enkel concreet gegeven aanwijst op basis waarvan hij tot de beslissing is gekomen dat er sprake zou zijn van een harmonieus straatbeeld.

De Minister vermeldt enkel dat 'het straatbeeld van de voorliggende Koning Albertlei ter plaatse wordt gekenmerkt door woningen in halfopen en gesloten verband, voornamelijk met twee verdiepingen plus zadeldak, die zowel qua schaal, karakter, kleur- en materiaalgebruik als qua architectuur een homogeen en afgewerkt geheel vormen'.

Wat dit betreft dient de vraag te worden gesteld wat de Minister bedoelt met 'twee verdiepingen plus zadeldak' (= hoeveel bouwlagen?), m.n.:

- 1) hetzij gelijkvloers + 1^e verdieping + zadeldak;
- 2) hetzij gelijkvloers + 1^e verdieping + 2^e verdieping + zadeldak.

In de eerste hypothese dient immers te worden vastgesteld dat het door verzoekster voorgestelde bouwplan eveneens bestaat uit een halfopen bebouwing, met twee verdiepingen (gelijkvloers + 1^e verdieping, met kroonlijsthoogte op 6m) plus zadeldak, zodat verzoekster werkelijk niet inziet hoe de vooropgestelde constructie zou afwijken van de andere woningen in de straat...

In de tweede hypothese, dient echter te worden vastgesteld dat er vrijwel geen enkel huis in de straat bestaat uit twee verdiepingen (hetgeen immers zou betekenen dat al deze gebouwen een kroonlijsthoogte zouden hebben van ± 9 m, hetgeen een stuk hoger is dan het bouwontwerp van verzoekster)!

(...)

In beide gevallen moet aldus worden vastgesteld dat het bouwontwerp van verzoekster geenszins afwijkt van het type van de andere huizen in de straat!

Wanneer de Minister beslist dat de woningen in de straat een homogeen en afgewerkt geheel vormen qua schaal, karakter, kleur- en materiaalgebruik en qua architectuur, terwijl de door verzoekster voorgestelde constructie hiervan zou afwijken, dient de Minister eveneens aan te tonen welke dan wel enerzijds de concreet vastgestelde schaal, karakter, kleur- en materiaalgebruik en architectuur in de straat zijn, en welke deze anderzijds in de voorgestelde constructie zijn.

In casu heeft de Minister nagelaten deze concrete gegevens aan te wijzen, zodat het vanzelfsprekend onmogelijk is om na te gaan of de Minister deze correct beoordeeld heeft, en hoe deze tot het besluit is kunnen komen dat beiden van elkaar afwijken.

Dit wijst opnieuw op een gebrek aan motivering.

Uit de voorliggende foto's en kadastraal plan kan nochtans op het eerste gezicht reeds vastgesteld worden dat de woningen in de straat qua schaal allesbehalve een homogeen geheel vormen!

Ook qua kleur kan reeds vastgesteld worden dat het pand ter hoogte van nr. 37 witgeschilderd is, en het pand ter hoogte van nr. 39 bestaat uit rode baksteen, zodat er ook qua kleur niet kan gesproken worden van enige homogeniteit (de bouwplannen van verzoekster voorzien in 'lichte gevelsteen')!

Ook qua gebruikte materialen verantwoordt de Minister niet dat de bouwplannen van verzoekster afwijken van de voor de huizen in de straat gebruikte materialen. Zo bv. voorzien de bouwplannen van verzoekster natuurleien als dakbedekking, terwijl er in de straat nu eens dakpannen zijn gebruikt, en dan weer leien.

Ook qua architectuur kan volgens verzoekster zeker niet van enige homogeniteit gesproken worden. Zo vertoont het straatbeeld nu eens platte voorgevels, dan weer gevels met een dakuitsprong, dan weer gevels met uitspringende portalen, enz...

(...)

2.

De Minister is blijkbaar tevens de mening toegedaan dat wat betreft de bouwdiepte het absolute maximum wordt gehanteerd (m.n. gelijkvloers 17m, verdieping 13m en zadeldak 9m), hetgeen aanzienlijk groter zou zijn dan die van alle woningen in de omgeving.

De Minister laat echter na een omschrijving te geven van de gemiddeld in de omgeving gehanteerde bouwdiepten, zodat het ook hier onmogelijk is om na te gaan hoe de Minister een en ander heeft kunnen vergelijken, en of de Minister wel tot de juiste beslissing is gekomen.

Bovendien blijkt uit het kadastraal plan reeds op het eerste zicht dat de in de omgeving gehanteerde bouwdiepten geenszins homogeen of zelfs aanzienlijk kleiner zouden zijn.

Integendeel zelfs, de panden ter hoogte van nr. 35 en nr. 45 gaan een stuk dieper, terwijl het perceel ter hoogte van nr. 43 achteraan dan weer een vrij omvangrijk gebouw bevat.

(...)

Ook hier motiveert de Minister geenszins zijn stelling, te meer daar de voorliggende plannen de stelling van de Minister blijkbaar zelfs tegenspreken!

3.

De Minister is ook van oordeel dat het bijgebouw met drie garages vrij omvangrijk is voor het perceel, en dat de inplanting van de garages impliceert dat het grootste gedeelte van de tuin zal worden verhard, zodat er nauwelijks ruimte zal overblijven voor enige groenaanleg.

Ook hier kan een gebrek aan motivering vastgesteld worden.

Zo meent de Minister dat het bijgebouw vrij omvangrijk is, terwijl dit duidelijk qua omvang in het niets verdwijnt in vergelijking met het bijgebouw op perceel nr. 43.

(...)

De mening van de Minister dat het grootste deel van de tuin zou verdwijnen, is overigens gebaseerd op loutere vermoedens. Uit de plannen van verzoekster kan geen verdwijning van de tuin afgeleid worden, nu het juist de bedoeling was om een wegverharding te voorzien d.m.v. speciale honingraat-dals, die toelaten dat de grasmat niet beschadigd wordt door voertuigen.

Tenslotte dient opgemerkt te worden dat de stedenbouwkundige voorschriften een afstand voorzien van minstens 10 m tussen hoofdgebouw en bijgebouw, waar er i.c. een afstand werd voorbehouden van ruim 21 m.

(...)

4.

De Minister wierp tevens op dat de grote raampartij in de leefruimte van de studio in de dakverdieping, op nauwelijks 2 meter van de linker perceelgrens, een onverantwoorde hinder vormt voor de privacy van de linkerbuur.

Zoals echter reeds door het College van Burgemeester en Schepenen vastgesteld, zijn de ramen in de zijgevel van de linkerbuur in strijd met de bepalingen van het B.W.. Het perceel nr. 37/1 van verzoekster behoorde vroeger als tuin bij de woning nr. 37. Het perceel nr. 37/1 werd afgesplitst en afzonderlijk verkocht. In de zijgevel van de woning van nr. 37 bevinden er zich ramen op het gelijkvloers en op de verdieping, terwijl de afstand tot de perceelgrens slechts 1,5 m bedraagt. Hieruit heeft het College van Burgemeester en Schepenen terecht afgeleid dat de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (verplichte afstand van ramen tot perceelgrens van minstens 1,9 m, conform art. 678) niet gerespecteerd werden door de vorige eigenaars bij de afsplitsing.

Het argument van de schending van de privacy kon volgens het College van Burgemeester en Schepenen dan ook bezwaarlijk worden ingeroepen om de huidige aanvraag te weigeren.

(...)

Waar de voorschriften m.b.t. de uitzichten werden nageleefd door verzoekster, doch niet door de eigenaar van nr. 37, verantwoordt de Minister dan ook geenszins waarom verzoekster hiervoor zou moeten gepenaliseerd worden!

Samengevat kan dan ook besloten worden dat de Minister de formele motiveringsplicht niet heeft nageleefd, aangezien hij zich voornamelijk beperkt heeft tot het poneren van inhoudloze stijlformules, zoals de onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, maar waarvan de toepasselijkheid in het concrete geval niet wordt aangetoond (en zelfs niet correct is!).

De gebrekkige motivering van de Minister laat ook niet toe om na te gaan of deze is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, en of hij die correct beoordeeld heeft en of hij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen”.

2.2. Beoordeling

2.2.1. Het weigeringsmotief in het bestreden besluit “dat (...) de gangbare zijdelingse bouwvrije strook van 3 meter gereduceerd wordt tot slechts 1.5 meter, wat vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is, omdat de nodige openheid tussen percelen voor halfopen bebouwing een grotere tussenafstand vergt” is voldoende concreet en derhalve geen stijlformule.

2.2.2. Waar de verzoekende partij aanvoert dat “de Minister (na)laat (...) een omschrijving te geven van de gemiddeld in de omgeving gehanteerde bouwdiepten, zodat het ook hier onmogelijk is om na te gaan hoe de Minister een en ander heeft kunnen vergelijken, en of de Minister wel tot de juiste beslissing is gekomen”, terwijl uit het kadastraal plan zou blijken dat er geen homogeniteit is en er op andere percelen dieper werd gebouwd, gaat zij voorbij aan de nadere en afdoende motivering betreffende de onaanvaardbaarheid van de gevraagde bouwdiepte in het bestreden besluit, met name “dat deze bouwdiepte, vooral gezien de beperktheid van het perceel in kwestie en de nabijheid van de beide woningen op de aanpalende percelen, toch wel als storend moet worden beschouwd; dat dit vooral geldt voor de 13 meter diepte op de verdieping, vooral gelet op de oriëntatie die met zich meebrengt dat de rechtsaanpalende voor een aanzienlijk deel van de dag van zonlicht blijft onthouden, waar een geringere bouwdiepte op de verdieping wel een aanvaardbare woon- en bebouwingslast zou impliceren”.

2.2.3. In zoverre de verzoekende partij de overwegingen in het bestreden besluit bekritiseert “dat ook het bijgebouw, met drie garages op zowel de linkse, de achterste en de rechtse perceelsgrens, vrij omvangrijk is in vergelijking met de schaal van het perceel”, “dat tevens de inplanting van deze garages impliceert dat het grootste gedeelte van de ‘tuin’ zal worden verhard, al wordt er dan geen enkele verharding aangeduid op de plannen” en “dat er nauwelijks ruimte zal overblijven voor enige groenaanleg, gelet op de noodzaak tot manoeuvreerruimte voor de wagens”, om reden dat dit bijgebouw volgens haar “duidelijk qua omvang in het niets verdwijnt in vergelijking met het bijgebouw op perceel nr. 43”, gaat zij eraan voorbij dat de omvang van het bijgebouw in het bestreden besluit onaanvaardbaar wordt geacht “in vergelijking met de schaal van het perceel”. De kennelijke onredelijkheid van dit laatste wordt niet aangetoond door het betoog van de verzoekende partij dat de, door haar niet nader aangeduide, “stedenbouwkundige voorschriften”, “een afstand voorzien van minstens 10 m tussen hoofdgebouw en bijgebouw, waar er i.c. een afstand werd voorbehouden van ruim 21 m”.

Het betoog van de verzoekende partij dat uit de ingediende plannen geen verdwijning van de tuin kan worden afgeleid “nu het juist de bedoeling was om een wegverharding te voorzien d.m.v. speciale honingraat-dals”, toont evenmin de onwettigheid van het bestreden besluit aan. Het kan de verwerende partij bezwaarlijk ten kwade worden geduid geen rekening te hebben gehouden met deze “speciale” dals, die niet op de plannen zijn aangeduid. Bovendien zal ook het gebruik daarvan, gelet op de noodzaak tot manoeuvreerruimte voor de wagens,

redelijkerwijs, een aanzienlijke verharding van de tuin impliceren, zodat de verzoekende partij de kennelijke onredelijkheid van het bestreden besluit niet aantoonst.

2.2.4. De door de verzoekende partij eerst in haar memorie van wederantwoord aangevoerde kritiek op het in het bestreden besluit aangevoerde motief dat het “programma (...) te zwaar is voor het perceel in kwestie”, luidende dat “het te bouwen gebouw (...) immers 38 à 39 % van de totale grondoppervlakte in(neemt), zodat bezwaarlijk kan gesproken worden van een te zware of maximale bebouwing, zeker nu er in dezelfde straat meerdere percelen zijn met een verhoudingsgewijs grotere bebouwde oppervlakte, gaande van 39 tot 60 %”, is onontvankelijk.

2.2.5. De verzoekende partij toont niet aan dat de overweging in het bestreden besluit, dat de grote raampartij in de leefruimte van de studio in de dakverdieping van het kwestieuze gebouw, op nauwelijks 2 meter van de linkerperceelsgrens, een onverantwoorde hinder vormt voor de privacy van de linkerbuur, kennelijk onredelijk is. Aan de geldigheid van het voorgaande motief wordt geen afbreuk gedaan door de door de verzoekende partij ingeroepen omstandigheid dat de ramen in de zijgevel van de linkerbuur zich, in strijd met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, op 1,50 meter van de perceelsgrens bevinden.

2.2.6. Gelet op het voorgaande, toont de verzoekende partij de onwettigheid van de motieven betreffende de onverenigbaarheid van het gevraagde met het naastliggende linkerperceel niet aan. Deze motivering volstaat om het bestreden besluit te dragen, zodat de kritiek van de verzoekende partij op de overweging in het bestreden besluit dat het gevraagde een afwijking inhoudt van “het bestaande, vrij harmonieuze straatbeeld”, kritiek op een overtoollig motief betreft, die niet tot de vernietiging van het bestreden besluit kan leiden.

Het middel kan niet tot vernietiging leiden.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negentien mei 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.