RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 207.397 van 16 september 2010
in de zaak A. 188.041/X-13.760.

In zake: de b.v.b.a. GEBROEDERS IDE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Hugo Coveliers
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Edelinckstraat 17
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Boomstraat 14
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 18 april 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 14 februari 2008 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij de b.v.b.a. Gebroeders Ide de vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te Halle, Acacialaan, kadastraal bekend sectie H, nr. 8/x17.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 7 mei 2010.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Annik Haegeman, die loco advocaat Hugo Coveliers verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3. Op 20 april 2007 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de verzoekende partij de vergunning aan voor "het bouwen van een meergezinswoning" op een perceel gelegen te Halle, Acacialaan, kadastraal bekend sectie H, nr. 8/x17.

4. Het voormelde perceel is overeenkomstig het op 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

Artikel 8 van de in casu van toepassing zijnde aanvullende voorschriften bij het gewestplan luidt als volgt:

> "(...)
> elders in het gewest is het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee.
> In de aaneengebouwde gedeelten van steden en gemeenten mag, zonder dat vier woonlagen worden overschreden, van de in het eerste lid, 2, gestelde regel afgeweken worden:
> (...)
> b) wanneer in een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen tellen; in dat geval wordt het maximum aantal woonlagen vastgesteld in functie van het aantal woonlagen van de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat. De in dit artikel gestelde

voorschriften zijn niet van toepassing op gronden die vóór de inwerkingtreding van dit besluit gekocht werden als bouwgrond op basis van een stedenbouwkundig attest dat het aantal toegelaten bouw- of woonlagen aanduidt en waarvan de geldigheidsduur nog niet verstreken is. Het maximum aantal woonlagen mag evenwel in geen geval vier woonlagen overtreffen".

5. Op 8 mei 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle gunstig advies over de aanvraag, er wordt evenwel gesteld dat het ontwerp niet overeenstemt met artikel 8 van de aanvullende voorschriften bij het geldende gewestplan en dat bovendien de goede ruimtelijke ordening van het gebied in het gedrang zal komen.

6. Op 13 juni 2007 verleent de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

"Het project is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte, bouwdiepte en afstanden tot de perceelsgrenzen stemmen niet overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels. Een afstand van 2.10m tot de zijdelingse perceelsgrens over de volledige diepte van het gebouw en over twee bouwlagen met bijkomend het dakvolume is stedenbouwkundig niet verantwoord en brengt de openheid in het gedrang. De voorgestelde architectuur is tevens niet aanvaardbaar en wordt als banaal ervaren. Het creëren van vier garages op de gelijkvloerse verdieping aan de straatzijde schaadt het straatbeeld ernstig. De volledige verharding van de achteruitbouwstrook brengt nog een bijkomende visuele hinder naar de straatzijde met zich mee. De voorziene appartementen op de verdiepingen beschikken niet over een kwalitatieve buitenruimte.
Het ontwerp voorziet drie woonlagen. Het perceel is echter niet gelegen in een woongebied met bijzondere bepalingen waar meerdere woonlagen zijn toegelaten. Tevens wordt niet voldaan aan de uitzonderingsvoorwaarden om meer dan twee woonlagen toe te laten. Het ontwerp is aldus in strijd met artikel 8 van het aanvullend planologisch voorschrift gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.
Het voorgelegd ontwerp brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied in het gedrang en integreert zich niet in de onmiddellijke omgeving".

7. Op 6 juli 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle de gevraagde vergunning te verlenen, met verwijzing naar het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

8. Op 9 augustus 2007 stelt de verzoekende partij om de volgende redenen administratief beroep in tegen de weigeringsbeslissing van het college:

"De BVBA Gebroeders Ide wenst beroep aan te tekenen tegen deze weigering van de stedenbouwkundige vergunning omwille van de onjuiste argumentatie die geleid heeft tot de voor beroeper ongunstige beslissing.

In de motivering wordt terecht gesteld dat : ‘het ingediende project overeenstemt met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.’

Daarenboven blijkt dat de aanpalende eigenaar z’n akkoord heeft gegeven over de plannen zodat er geen openbaar onderzoek werd gedaan. Het voorgelegde ontwerp voldoet bovendien aan de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen dd. 8 juli 1997: artikel 5 woongebieden en artikel 6 nadere aanwijzingen in verband met woongebieden. (Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997).

Onder de vermelding historiek : beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project wordt ten onrechte gesteld dat : ‘door de configuratie en de reeds aanwezig bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde bebouwing de goede ordening van het gebied in het gedrang’ en hierop voortbordurende wordt gezegd onder de titel ‘beoordeling van de goede ruimtelijke ordening’ : ‘...de voorgestelde architectuur is tevens niet aanvaardbaar en wordt als banaal ervaren. Het creëren van vier garages op de gelijkvloerse verdieping aan de straatzijde schaadt het straatbeeld ernstig. De volledige verharding van de achteruitbouwstrook brengt nog een bijkomende visuele hinder naar de straatzijde met zich mee. De voorziene appartementen op de verdiepingen beschikken niet over een kwalitatieve buitenruimte.’

Het zijn dus deze argumenten die zouden moeten bewijzen dat, rekening houdend met de reeds aanwezige bebouwing, de goede ordering van het gebied in het gedrang komt.

Beroepster, de BVBA Gebroeders Ide is zo vrij bij dit verzoekschrift foto’s te voegen van 8 gebouwen in de onmiddellijke nabijheid van het perceel grond waarop de BVBA Gebroeders Ide het gebouw wil oprichten.

Indien nu zou blijken dat in de omgeving de gebreken waarover in deze motivering door andere gebouwen precies worden vertoond, dan moet men zich de vraag stellen in hoeverre de beoordeling door de gemachtigde ambtenaar nadien zoals gebruikelijk gevolgd door het College van Burgemeester en Schepenen, strookt met de artikels 10 en 11 van de Grondwet waarbij een gelijke behandeling aan iedereen wordt gegarandeerd, en minimaal alle ‘Belgen’ dezelfde rechten moeten hebben.

Nu blijkt uit de foto 1A dat het appartementsgebouw gelegen aan de Acacialaan 25 te Halle acht appartementen heeft en 14 meter voorgevel, de eerste en de tweede verdieping is op 13 meter bouwdiepte gebouwd terwijl vier bouwlagen bewoond zijn.

Het ontwerp ingediend door de BVBA Gebroeders Ide voorziet vijf appartementen en 13,5 meter voorgevel. Er klopt dus in elk geval iets niet met de opmerking dat het perceel niet zou gelegen zijn in een woongebied met een bijzondere bepaling waar meerdere woonlagen zijn toegelaten, zoniet past het uit te leggen waarom in dit gebouw zelfs vier bouwlagen zijn toegelaten.

Foto 1B toont aan dat hetzelfde appartementsgebouw een achtertuinstrook heeft die volledig verhard is behalve achteraan één streepje van 1,25 meter waar boomschors is voorzien.

Opnieuw stelt zich dus de vraag waarom in het kader van het plan van de BVBA Gebroeders Ide ‘de volledige verharding van de achteruitbouwstrook een bijkomende visuele hinder naar de straatzijde met zich zou meebrengen’ terwijl in dit appartementsgebouw dit blijkbaar niet het geval is. Ook hier stelt zich opnieuw de vraag over de toepassing van artikel 10 en 11 van de Grondwet.

Hetzelfde geldt voor de terrassen die door de stedenbouwkundige gemachtigde betiteld worden als ‘kwalitatieve buitenruimte’. Immers uit foto

1C blijkt zeer duidelijk dat in het andere pas gebouwde pand er voor de 8 appartementen twee gelijke terrassen zijn voorzien, zodat men moeilijk kan aannemen dat deze terrassen wel zouden voldoen aan wat genoemd wordt kwalitatieve buitenruimte maar dat in het plan van de BVBA Gebroeders Ide om een niet aangegeven reden, grotere terrassen niet aan dezelfde kwalificatie zouden voldoen.

Uit foto 2 blijkt dat er op het appartement Acacialaan 18, opnieuw in dezelfde straat als daar waar de BVBA Gebroeders Ide wenst te bouwen, er helemaal geen groen is in de voortuinstrook, overigens dit appartementsgebouw heeft zelfs geen garages daar waar toch algemeen wordt aangenomen dat van een nieuwbouw mag verwacht worden dat de bewoners hun wagens niet op de straat hoeven te laten staan maar in een garage kunnen plaatsen.

Foto's 3A en 3B tonen het gebouw aan de Acacialaan 22 te Halle. Hier gaat het om een gebouw met een oversteek en twee garagepoorten, deze architectuur zou dan niet banaal zijn en wel aanvaardbaar.

Foto 4A toont de grond waarop de BVBA Gebroeders Ide het bewuste gebouw wensen op te richten.

De afstand tussen de zijgevel van het gebouw en de achtergevel van het gebouw is meer dan 21 meter nl. 18,2 meter in de tuin bij de buur en 3 meter bij de BVBA Gebroeders Ide.

Foto 4B toont net aan de overkant van de straat gezien ten overstaan van de bouwgrond waarop de BVBA Gebroeders Ide wensen te bouwen, een appartementsgebouw met 30 appartementen, blijkbaar strookt dit wel met de aanvaardbaarheid volgens het advies van de gemachtigde ambtenaar, wat niet belet dat zich hier nog manifester de vraag stelt in hoeverre artikel 10 en 11 van de Grondwet, zijnde de gelijkheid van alle Belgen voor de wet, kan worden gehandhaafd.

In het gebouw aan de Acacialaan 20 te Halle zijn er vier appartementen, de dakverdieping wordt bewoond, er zijn twee garagepoorten vooraan, de voortuinstrook is volledig verhard, en ondanks dat stelt het advies dat het ontwerp van de BVBA Gebroeders Ide 'de goede ordening van het gebied in het gedrang brengt'. De vraag is op welke manier deze goede ordening in het gedrang zou kunnen gebracht worden door een gebouw dat vier garages vooraan voorziet ten overstaan van één dat er twee voorziet, hier past dan toch wel enige motivering !

Foto's 6A en 6B tonen nog maar eens een appartementsgebouw in diezelfde Acacialaan te Halle met een gevelbreedte van 6,5 meter met vier appartementen, waar de dakverdieping ook wordt bewoond en waar opnieuw geen garages zijn voorzien.

Foto 7 toont een appartementsgebouw in de buurt in de Quetstroeyelaan 7 te Halle met drie appartementen, geen garages, maar een volledig verharde voortuinstrook die blijkbaar als staanplaats voor de auto's dienst doet.

Foto 8 toont een appartementsgebouw aan diezelfde Quetstroeyelaan 5 te Halle met vijf appartementen, vier garagepoorten vooraan en een volledig verharde voortuinstrook uitgezonderd twee smalle plantenstrookjes.

In het advies wordt gesteld dat de architectuur niet aanvaardbaar is, dit moet echter gemotiveerd worden. Indien men immers louter stelt dat deze architectuur niet aanvaardbaar is dan betekent dit een manifeste schending van het gelijkheidsprincipe vermits voor de overige gebouwen waarvan de foto's bij dit verzoekschrift worden gevoegd, de architectuur blijkbaar wel aanvaardbaar was, terwijl later in hetzelfde advies wordt gezegd dat de goede ordening van het gebied in het gedrang komt rekening houdend met de reeds aanwezige bebouwing.

Uiteraard klopt deze argumentatie niet vermits precies een aantal argumenten worden aangehaald die in de reeds aanwezige bebouwing en de

omliggende percelen wel aanwezig zijn waardoor dus de ‘goede ordening van het gebied’ helemaal niet in het gedrang wordt gebracht.

In het advies wordt bovendien een erg subjectieve appreciatie naar voor gebracht van de ‘voorgestelde architectuur die als banaal wordt ervaren’ door de adviserende gemachtigde ambtenaar.

Banaal betekent volgens het woordenboek van Dale : ‘alledaags, plat’.

Dat deze architectuur alledaags zou kunnen zijn is perfect mogelijk vermits uit de verwijzingen naar de omgeving hier duidelijk wordt aangetoond dat er nog vele andere bouwheren en architecten zijn die op een gelijkaardige manier een pand hebben opgericht. Het is echter totaal onjuist dat het creëren van de garages op de gelijkvloerse verdieping aan de straatzijde het straatbeeld ernstig zou schaden vermits dit overeenstemt met heel wat andere panden die op eenzelfde manier deze garages hebben opgericht. Daarenboven is aangetoond dat de verharding van de achteruitbouwstrook in geen enkel geval een bijkomende visuele hinder zou kunnen betekenen vermits deze precies overeenstemt met de andere panden die bebouwd zijn in de buurt.

Op geen enkele manier is dan ook bewezen dat het ontwerp de goede ruimtelijke ordening van het gebied in het gedrang zou brengen en integendeel is wel bewezen dat het zich wel integreert in de onmiddellijke omgeving.

Ten onrechte werd dan ook de stedenbouwkundige vergunning geweigerd”.

9. Op 14 februari 2008 verwerpt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het beroep. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“Er komen nog meergezinswoningen voor in de straat, maar zeker niet meer dan de helft van de gebouwen omvat meergezinswoningen met meer dan twee woonlagen. Slechts twee gebouwen die dateren van na de inwerkingtreding van het gewestplan, hebben meerdere (4) woonlagen. De aanvraag voorziet een meergezinswoning met drie woonlagen. Gezien het perceel buiten de als stadscentrum afgebakende zone valt, is de aanvraag in strijd met artikel 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek, gezien de rechter aanpalende eigenaar de aanvraag en het plan voor akkoord ondertekende.

De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen 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.

In het kader van de wettelijke en reglementaire voorschriften is het ontwerp niet voor vergunning vatbaar gelet op de onverenigbaarheid met artikel 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

• Verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening

Het perceel maakt deel uit van het aaneengesloten woongebied ten zuidoosten van de stadskern Halle, tussen Buizingen en Sint-Rochus. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing, met één- en

meergezinswoningen, overwegend in gesloten en halfopen orde. De omgeving kent een vrij hoge woningdichtheid.

De voorliggende Acacialaan is een pijpenkop van ongeveer 140m diep, waaraan een vijventwintigtal percelen palen. Door de bestaande bebouwing is de plaatselijke ordening bepaald. Er komen zowel één- als meergezinswoningen voor, het aantal bouwlagen bedraagt overwegend drie. Bij de meeste eengezinswoningen is de gelijkvloerse verdieping in gebruik als hall en garageberging. Een aantal meergezinswoningen heeft een bijkomende woonlaag op de benedenverdieping en twee meergezinswoningen hebben vier woonlagen. De voortuinen zijn veelal deels of volledig verhard.

Op basis van de afmetingen van het bouwwerk, heeft de aanvraag betrekking op twee percelen, het aanvraagformulier en het inplantingsplan verwijst echter slechts naar één van de twee percelen. Het braak liggende terrein is ± 16.50m breed en 31.00m diep. Op het rechter aanpalende perceel staat een eengezinswoning - type belle-étage - in gesloten orde, met drie bouwlagen en een zadeldak. De-linker aanpalende percelen zijn gericht naar de Lindenlaan (de straat waarop de Acacialaan uitmondt). De achtergevels van deze woningen staan op ± 18m van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Aan de achterzijde paalt het perceel aan een door tuinen versnipperd binnengebied.

De aanvraag beoogt de bouw van een meergezinswoning met vijf woongelegenheden, meer bepaald één op de benedenverdieping, twee appartementen op de eerste verdieping en twee duplex-appartementen op de tweede verdieping en onder het zadeldak. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 15.00m, deze op de verdiepingen 12.00m. De kroonlijsthoogte en het voorste dakvlak sluiten aan op de rechter aanpalende woning. De achtergevel valt op verdiepingshoogte samen met de rechter aanpalende achtergevel, maar de gabarieten van het achterste dakvlak en de benedenverdieping wijken af van het aanpalende gabariet. Op de gelijkvloerse verdieping bedraagt de zijdelingse bouwvrije strook 3.00m. Op de verdieping kraagt het gebouw met 0.90m uit over zijn volledige diepte en tot in de nok. De fictieve bouwvrije strook bedraagt hier slechts 2.10m.

Gelet op de planologische onverenigbaarheid is de ruimtelijke integratie en de goede plaatselijke ordening slechts een beoordelingselement van ondergeschikt belang. Zij kan de aanvraag niet verantwoorden.

In het beroepschrift wordt verwezen naar een aantal relevante gebouwen in dezelfde straat, die de weigeringsmotieven moeten weerleggen. De aanwezigheid van acht gebouwen met gelijkaardige kenmerken als het gevraagde, toont volgens de beroepsindieners aan dat het ontwerp zich wel degelijk integreert in de onmiddellijke omgeving.

De meeste gebouwen in de straat werden gebouwd in de jaren zestig en zeventig, wanneer andere stedenbouwkundige inzichten de ruimtelijke beoordeling bepaalden. Er wordt echter ook verwezen naar de vrij recente meergezinswoningen nrs. 10 en 25, met respectievelijk 4 en 8 woningen op 4 woonlagen. Beide woningen werden uitgevoerd volgens de vergunningen, die deels na regularisatie vergund werden in 1991. Niet tegenstaande deze verwijzingen terecht zijn, kunnen ze niet als afdoende reden ingeroepen worden om de afwijking van de gewestplanvoorschriften betreffende het maximum toegelaten aantal woonlagen te rechtvaardigen. De gewestplannen hebben immers verordenende kracht en de bestemmingsvoorschriften zijn bindend. Eventuele voorgaanden die in het verleden zouden zijn vergund kunnen niet in aanmerking komen om nieuwe afwijkingen te verantwoorden. De vergunningverlenende overheid heeft het recht, maar ook de plicht om zodanig te beslissen dat de goede plaatselijke ordening wordt gevrijwaard. Luidens het arrest van de Raad van State van 13/12/1966, inzake Mampaey kunnen vroegere tekortkomingen of vergissingen op dat vlak, ook die van andere overheden, hen niet van die plicht ontslaan. De toekenning van een

bouwvergunning met miskenning van de eisen van de goede plaatselijke ordening kan een nieuwe vergelijkbare vergunning niet rechtvaardigen, noch kan het een recht doen ontstaan ten voordele van derden om, zelfs in dezelfde omstandigheden, ook vergunning te bekomen (...).

Met de bouw van een meergezinswoning kan principieel akkoord gegaan worden. In de onmiddellijke omgeving zijn reeds verschillende meergezinswoningen aanwezig, en de gevraagde dichtheid sluit aan op de bestaande.

De voorgestelde typologie sluit aan bij de bestaande bebouwing. De eengezinswoningen in de straat zijn allemaal van het type belle-étagewoning. Verhardingen in de voortuinstrook is een rechtstreeks gevolg van deze overwegende typologie. Ook ten opzichte van de rechter aanpalende woning vormt het voorgestelde gabariet een goede aansluiting. De lichte afwijkingen ter hoogte van het achterste dakvlak en de gelijkvloerse aanbouw achteraan, verstoren de aansluiting tussen de gebouwen niet.

In tegenstelling tot de bouwhoogte en -diepte, zorgt de breedte van het gebouw voor een problematische inpassing in de omgeving. Volgens de huidige stedenbouwkundige inzichten en normen wordt algemeen aangenomen dat de zijdelingse bouwvrije strook van hoofdgebouwen minimaal 3.00m moet bedragen. Op de gelijkvloers verdieping bedraagt de bouwvrije strook 3.00m, maar door de zijdelingse uitkraging op de verdieping van 0.90m, over de volledige diepte (12.00m) en tot in de nok van het gebouw, bepaalt de te smalle zijdelingse bouwvrije strook van 2.10m de visuele uitstraling van het gebouw. Een bouwvrije strook van 2.10m is stedenbouwkundig niet verantwoord.

In het beroepschrift wordt gesteld dat zijdelingse bouwvrije stroken bedoeld zijn als garantie voor de openheid tussen gebouwen en dat de openheid links van het gebouw verzekerd is dank zij de tuinen op de linker aanpalende percelen. Het is juist dat de openheid tussen gebouwen in voorliggende aanvraag niet in het gedrang komt, maar het is niet correct om de last van de openheid te leggen op de aanpalende percelen. Bovendien is het ook ten opzichte van tuinen van groot belang dat het gebouw voldoende afstand houdt tot de perceelsgrens. Vanuit de ramen op de verdiepingen (ter hoogte van intensief gebruikte leefruimten) heeft men immers een goed zicht op de aanpalende tuinen. De afstand van het bouwwerk tot de perceelsgrens, staat ook omgekeerd evenredig met mogelijkheid tot beplanten van de zijtuin.

Het terras op de tweede verdieping bevindt zich op slechts 1.00m van de rechter zijdelingse perceelsgrens. Van op het terras heeft men bijgevolg rechtstreeks zicht op de aanpalende woning en tuin. Dit is in strijd met de bepalingen van artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek. Tot op een afstand van 1.90m van een nabuur zijn geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere vooruitspringende werken toegelaten. De ten grondslag liggende redenen van de regels in het Burgerlijk Wetboek zijn tevens gericht op een goed nabuurschap en de verenigbaarheid van het gebouw met zijn omgeving. In die ten grondslag liggende redenen is dus ook een reële stedenbouwkundige ordeningsvisie terug te vinden, waarbij de als zodanig na te leven regels ook een stedenbouwkundige waarborg inhouden voor een goede aanleg. Een goed nabuurschap wordt niet meer gegarandeerd.

Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

De voorgaande overwegingen in acht genomen kan de deputatie het beroep niet inwilligen om volgende redenen:

- De aanvraag voorziet drie woonlagen. Dit is in strijd met de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan;
- Door de zijdelingse uitkraging op de verdieping van 0.90m, over de volledige diepte (12.00m) en tot in de nok van het gebouw, ontstaat een

te smalle zijdelingse bouwvrije strook van 2.10m, die de visuele uitstraling van het gebouw bepaalt.
- De te smalle zijdelingse bouwvrije strook en het balkon op de tweede verdieping brengen het goed nabuurschap in het gedrang".

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

10. Ter terechtzitting doet de verwerende partij afstand van de door haar in de memorie van antwoord aangevoerde exceptie.

V. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

11. Het enig middel wordt als volgt uiteengezet:

"Zoals blijkt uit wat hierna wordt weergegeven heeft de bestendige deputatie het zorgvuldigheidsbeginsel, waarbij een bestuur zijn beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dient te stoelen op een correcte feitenvinding niet gerespecteerd.

Bovendien heeft het bestuur zich onvoldoende geïnformeerd om met kennis van zaken een beslissing te nemen.

(...)

In de bespreking van haar beslissing zegt de bestendige deputatie (punt VII) onder de hoofding wettelijke en reglementaire voorschriften dat conform artikel 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB dd. 7 maart 1977) in aaneengebouwde gedeelten van steden en gemeenten mag zonder dat vier woonlagen worden overschreden, van de regel worden afgeweken o.m. : 'wanneer in een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen tellen.'

In haar verzoekschrift heeft de BVBA Ide verwezen naar verschillende huizen die zich in dezelfde straat bevinden zodat de bestendige deputatie stelt dat er weliswaar nog meergezinswoningen voorkomen in de straat maar dat slechts 2 gebouwen die na de inwerkingtreding van het gewestplan dateren meerdere woonlagen zouden hebben. Hiervan wordt geen enkel bewijs naar voorgebracht en laat de bestendige deputatie na om aan te tonen dat daar waar verzoekster aantoont dat er in dezelfde straat verschillende appartementsgebouwen met vier woonlagen aanwezig zijn, die ongetwijfeld alle na 1950 opgetrokken zijn, dat de helft van deze woningen slechts 2 of minder dan 2 woonlagen zou tellen.

Deze argumentatie voldoet zodoende niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel aangezien de beslissing blijkbaar niet op een zorgvuldige wijze is voorbereid vermits geen enkel gegeven wordt naar voorgebracht omtrent het aantal woningen dat meer dan 2 woonlagen heeft en dat na 1950 is opgetrokken.

De bestendige deputatie spreekt van de inwerkingtreding van het gewestplan als datum terwijl in de aanvullende voorschriften van het gewestplan sprake is van woningen opgetrokken na 1950.

De meeste woningen in deze straten zijn na hoger genoemde datum opgetrokken zodat er wel degelijk mag aangenomen worden dat meer dan de

helft van deze gebouwen, meergezinswoningen met meerdere woonlagen, voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Ten onrechte wordt dan ook gesteld dat het ontwerp onverenigbaar zou zijn met artikel 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

De verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

Vooraf dient opgemerkt te worden dat er enige tegenspraak is in de motivering die gegeven wordt in verband met dit punt en die in verband met de toepassing van artikel 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Immers in deze tekst wordt op de vierde pagina in de derde alinea gezegd : 'de meeste gebouwen in de straat werden gebouwd in de jaren '60 en '70, wanneer andere stedenbouwkundige inzichten de ruimtelijke ordening bepaalden. .... Met de bouw van een meergezinswoning kan principieel akkoord gegaan worden. In de onmiddellijke omgeving zijn reeds verschillende meergezinswoningen aanwezig en de gevraagde dichtheid'.

Blijkbaar gaat de deputatie ervan uit dat men dient te rekenen vanaf de datum van het gewestplan (K.B. van 7 maart 1977) om de helft van de woningen met meerdere verdiepingen te bepalen terwijl in ditzelfde gewestplan er duidelijk gezegd wordt dat het gaat over .... een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen die meer dan twee woonlagen tellen.

Uit deze redenering kan dan ook nog eens duidelijk a contrario bewezen worden dat de eerste redenering niet stoelt op correcte gegevens en dus het zorgvuldigheidsbeginsel niet eerbiedigt.

In de motivering over de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening wordt door de bestendige deputatie gesteld : 'gelet op de planologische onverenigbaarheid is de ruimte integratie en de goede plaatselijke ordening slechts een beoordelingselement van ondergeschikt belang. Zij kan de aanvraag niet verantwoorden.'

Aangezien echter er geen planologische onverenigbaarheid bestaat zoals hierboven wordt aangeduid dient wel degelijk omtrent de ruimtelijke integratie en de goede plaatselijke ordening geoordeeld te worden.

Wat deze aspecten betreft worden de argumenten die door de gemachtigde ambtenaar werden aangebracht, overgenomen door het college van burgemeester en schepenen, blijkbaar niet weerhouden.

Zo had deze ambtenaar gezegd dat : 'de voorgestelde architectuur niet aanvaardbaar is en als banaal wordt ervaren. Het creëren van vier garages op de gelijkvloerse verdieping aan de straatzijde schaadt het straatbeeld ernstig. De volledige verharding van de achteruitbouwstrook brengt nog bijkomende visuele hinder naar de straatzijde met zich mee. De voorziene appartementen op de verdiepingen beschikken niet over een kwalitatieve buitenruimte.'

In haar beroepsschrift heeft verzoekster al deze argumenten weerlegd aan de hand van foto's waaruit blijkt dat bijna alle gebouwen in deze straat op ongeveer dezelfde manier zijn gestructureerd zodat het schepencollege toch bijzonder slecht gekomen is om nu te stellen dat het hier zou gaan over 'een banale architectuur'.

De bestendige deputatie komt op deze, overigens erg subjectieve, appreciatie terug en beperkt zich tot het probleem van de bouwvrije strook. Samengevat komt het hierop neer dat daar waar op de gelijkvloerse verdieping de bouwvrije strook 3 meter bedraagt deze door een uitkraging op de verdieping van 90 cm beperkt wordt tot 2,10 meter.

Ten onrechte wordt met het argument dat door verzoekster is naar voorgebracht geen rekening gehouden nl. het feit dat de afstand tussen de zijgevel van het gebouw en de achtergevel van het gebouw meer dan 21 meter is nl. 18,2 meter in de tuin bij de buur en 3 meter bij de BVBA Gebroeders Ide.

Het argument dat men vanuit de ramen op de verdiepingen een goed zicht heeft op de aanpalende tuinen en dat hierdoor enig probleem zou kunnen ontstaan is niet alleen ver gezocht maar onjuist.

Ten onrechte wordt gesteld dat het feit dat men van op het terras rechtstreeks zicht heeft op de tuin van de aanpalende woning in strijd zou zijn met artikel 678 B.W.

Deze artikelen die gericht zijn, zoals de deputatie zegt op een goed nabuurschap en de verenigbaarheid van het gebouw met zijn omgeving hebben geen enkele opmerking uitgelokt bij de eigenaars en bewoners van de aanpalende huizen, maar worden bovendien op een identieke manier toegepast in zowat de ganse straat.

Verzoekster kan dan ook niet inzien waarom haar beroep niet werd ingewilligd".

Beoordeling

12. Ter terechtzitting doet de verwerende partij afstand van de door haar in de memorie van antwoord aangevoerde exceptio obscuri libelli.

13. Het van toepassing zijnde artikel 8 van de aanvullende voorschriften bij het geldende gewestplan stelt dat, in afwijking van de regel dat woningen buiten de afgebakende stadscentra ten hoogste twee woonlagen mogen hebben, ten hoogste vier woonlagen toegestaan zijn in straten waar meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen hebben, waarbij het maximum aantal woonlagen afgestemd wordt op de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat.

14. De verzoekende partij betwist niet dat aan de Acacialaan "een vijfentwintigtal percelen palen". Zij betoogt in haar middel dat zij in haar beroepschrift voor de deputatie verwezen heeft "naar verschillende huizen die zich in dezelfde straat bevinden".

Concreet blijkt zij naar vier woningen verwezen te hebben. Daargelaten de vraag of al deze woningen uit meer dan twee woonlagen bestaan, toont de verzoekende partij hiermee niet aan dat, conform het voormelde artikel 8, meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen in de Acacialaan meer dan twee woonlagen tellen. De verwijzing naar de twee gebouwen in de Quetstroeyelaan is niet dienend, vermits deze gebouwen zich niet in dezelfde straat als het bouwperceel bevinden. De verzoekende partij maakt dan ook niet aannemelijk dat het bestreden besluit, dat stelt dat "zeker niet meer dan de helft van de gebouwen (...) meergezinswoningen met meer dan twee woonlagen (omvat)", gestoeld is op een foutieve feitenvinding.

15. Aangezien het weigeringsmotief aangaande de planologische onverenigbaarheid wettig is, zijn de overwegingen in het bestreden besluit omtrent de strijdigheid met de ruimtelijke ordening overtollige motieven. De kritiek van de verzoekende partij op deze motieven is niet ontvankelijk aangezien kritiek op overtollige motieven niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit kan leiden.

16. In zoverre de verzoekende partij in haar laatste memorie opwerpt dat er sprake is van discriminatie aangezien niet wordt uitgelegd waarom haar geen vergunning wordt verleend en anderen wel, verruimt zij op onontvankelijke wijze de draagwijdte van haar middel.

17. Het enig middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

Tiny Temmerman,	griffier

De griffier **De voorzitter**

Tiny Temmerman **Roger Stevens**