RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 236.117 van 14 oktober 2016
in de zaak A. 211.085/X-15.796.

In zake : 1. Gauthier DE CROMBRUGGHE DE LOORINGHE
2. Laurent DECONNINCK
3. Isabella VAN MEEUWEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Thomas Eyskens en Arne Vandaele
kantoor houdend te 1000 Brussel
Bischoffsheimlaan 36
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de GEMEENTE SCHAARBEEK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Jean Bourtembourg en François Belleflamme
kantoor houdend te 1060 Brussel
Zwitserlandstraat 24
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Philippe Coenraets en Christophe Lépinois
kantoor houdend te 1000 Brussel
Terkamerenlaan 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

Aurore JANIER DUBRY
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Joël van Ypersele en Lia Champoeva
kantoor houdend te 1000 Brussel
Koloniënstraat 56
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 18 december 2013, strekt tot de nietigverklaring van "het besluit dd. 15 oktober 2013 van het College van

Burgemeester en Schepenen van de gemeente Schaarbeek houdende de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning aan mevrouw Aurore Janier Dubry voor de omvorming van een eengezinswoning met een bureauruimte op de gelijkvloerse verdieping, gelegen aan de Eugène Plaskylaan 40 te 1030 Schaarbeek, tot een driewoongelegenheid en een dokterskabinet op de gelijkvloerse en de tweede verdieping, met afbraak en wederopbouw van een achterbouw met volumeverhoging, de oprichting van een dakkapel aan de achtergevel, het vellen van 10 bomen, het herplanten van bomen, de inrichting van de tuin, terrassen en een vijver in een binnenterrein van een binnenhuizenblok".

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 227.487 van 20 mei 2014 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en de vordering tot het bevelen van voorlopige maatregelen bij uiterst dringende noodzakelijkheid verworpen.

Bij arrest nr. 232.630 van 20 oktober 2015 wordt de nietigheid uitgesproken van de in het Frans gestelde memories van de verwerende partijen.

Bij arrest nr. 233.454 van 12 januari 2016 wordt het debat heropend en wordt het door de auditeur-generaal aangestelde lid van het auditoraat gelast om een aanvullend verslag op te stellen.

Auditeur An Van den broeck heeft een aanvullend verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 13 mei 2016.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas Eyskens, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Julie Vanhoenacker, die *loco* advocaten Jean Bourtembourg en François Belleflamme verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Jo Goethals, die *loco* advocaten Philippe Coenraets en Christophe Lépinois verschijnt voor de tweede verwerende partij en advocaat Joël van Ypersele, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck 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. Voor de uiteenzetting van de feiten kan verwezen worden naar het tussenarrest nr. 227.487 van 20 mei 2014.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4.1 Een eerste middel is afgeleid uit de schending van artikel 28, eerste lid en van de artikelen 150, 151 en 153, § 1, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna: BWRO), van de algemene voorschriften 0.1 en 0.6

en de bijzondere voorschriften 2.5 en 21 van het gewestelijk bestemmingsplan vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 3 mei 2001 (hierna: GBP), alsook uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 'betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen' (hierna: de motiveringswet), en het materiëlemotiveringsbeginsel, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

4.2. In een *eerste onderdeel* voeren de verzoekende partijen aan dat de gevraagde werken in het binnenterrein van het huizenblok in strijd zijn met het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP. De eerste verzoeker had dit reeds opgeworpen in zijn bezwaarschrift. De verzoekende partijen hernemen het ingediende bezwaar en zetten uiteen dat het bestreden besluit geen verwijzing bevat naar het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP, niettegenstaande er een afwijking van dit voorschrift werd aangevraagd en dienaangaande een uitgebreid bezwaar is geformuleerd. Noch uitdrukkelijk, noch impliciet wordt gemotiveerd dat de beoogde werken verenigbaar zijn met het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP. Overigens betwisten de verzoekende partijen dat een impliciete motivering aangaande de verenigbaarheid met het voorschrift 0.6 van het GBP zou volstaan. Ook de verwijzing naar het bijzonder voorschrift 2.5 van het GBP doet in dit opzicht niet ter zake, aangezien het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP cumulatief moet worden toegepast met de bijzondere voorschriften.

De verzoekende partijen benadrukken dat de ganse tuinzone van het perceel nr. 152/h8 wordt bebouwd, zodat "bijkomend een bebouwde oppervlakte van zo'n 120m² in deze tuinzone ingenomen [wordt]" en "in deze tuinzone elke oppervlakte aan volle grond [verdwijnt], maar bovendien […] ook de tuinfunctie [verdwijnt]". Met betrekking tot de aanwezigheid van een Japanse tuin merken de verzoekende partijen op dat deze niet kan aangemerkt worden als zijnde aangelegd in "volle grond". Met zijn erg beperkte oppervlakte verhelpt deze tuin niet de onverenigbaarheid van de aanvraag met het voorschrift 0.6 van het GBP. Verder wordt in het verzoekschrift opgemerkt dat de overwegingen 25 en 26 van het bestreden besluit, waarin "voorgehouden [wordt] dat de heraanleg

van het brede tuingedeelte een verbetering betekent (wat sterk gerelativeerd moet worden, gezien ook in deze tuinzone maar liefst 1/3de oppervlakte aangelegd in volle grond wordt geschrapt)", vreemd zijn aan het perceel 152/h8, in die zin dat de onverenigbaarheid van de goedgekeurde bebouwing op dit perceel met het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP niet wordt weerlegd.

Volgens de verzoekende partijen grijpt de vergunningverlenende overheid ook tevergeefs terug naar de aanwezigheid van de bestaande bijbouw. De verzoekende partijen betwisten dat de bestaande uitbouw is opgericht volgens de vergunning uit 1952. Het in feite gerealiseerde gebouw heeft volgens de verzoekende partijen een veel grotere omvang dan het destijds vergunde bijgebouw. Ze merken op dat het college van burgemeester en schepenen in een stedenbouwkundige weigeringsbeslissing van 28 juni 2005 bevestigd heeft dat de opgerichte bijbouw afwijkt van wat werd vergund. De "blote verwijzing" naar de vergunning uit 1952 kan volgens de verzoekende partijen dan ook niet volstaan als afdoende motivering.

Voorts stellen de verzoekende partijen dat de aanwezigheid van een groendak niets verandert aan de vaststelling dat de integrale bebouwing van de tuinzone van het perceel nr. 152/h8 manifest in strijd is met het voorschrift 0.6 van het GBP. Ze zien niet in, in welke zin het principe van het groendak van aard is de landschapskwaliteiten te verbeteren. Het resultaat van het goedgekeurde project is immers dat de bestaande hoogstaande landschapswaarde van het betrokken binnenterrein fundamenteel verslechtert, doordat de bebouwing het groen binnenhuizenblok als het ware in twee snijdt. Dit kan bezwaarlijk worden beschouwd als een gunstige evolutie. Bovendien werd in het bezwaarschrift gewezen op de specifieke kenmerken van het binnenterrein van het binnenhuizenblok, met uniforme woningen en tuinen aan de Plaskylaan nr. 34 tot 46. Ook dit bezwaar werd genegeerd.

De verzoekende partijen besluiten dat de bestreden beslissing is aangetast door een motiveringsgebrek en dat de aanvraag op dit punt niet zorgvuldig werd onderzocht.

4.3. In een *tweede onderdeel* voeren de verzoekende partijen aan dat de verenigbaarheid van de werken met het bijzonder voorschrift 2.5 van het GBP niet werd onderzocht en gemotiveerd. Handelingen die betrekking hebben op huisvesting mogen het binnenterrein van het huizenblok aantasten, voor zover de stedenbouwkundige kenmerken en installaties stroken met die van het omliggend stedelijk kader. Opnieuw brengen zij het bezwaar van de eerste verzoekende partij in herinnering, waarin is ingegaan op het uniform stedenbouwkundig karakter van de woningen gelegen aan de Plaskylaan nr. 34 tot 46 en op de opvatting van de tuinzones. Zij betogen dat uit het bestreden besluit niet blijkt dat de goedgekeurde werken verenigbaar zijn met de "kenmerken van het omliggend stedelijk kader". De kenmerken van het omliggende stedelijk kader worden zelfs niet verduidelijkt in de bestreden beslissing. Het is volgens de verzoekende partijen kennelijk onredelijk om het "omliggend stedelijk kader" te beperken tot de gemene tuinmuren en de vage verwijzing naar de buurpercelen. Bovendien zal de impact op de omliggende percelen zeer belangrijk zijn. De op het dak opstaande raampartijen zullen immers beeldbepalend zijn voor de tweede verzoekende partij, nu ze gericht staan naar haar eigendom en deze partij een rechtstreeks zicht heeft op het bijgebouw. Daarnaast verantwoordt de sloop van het onwettig opgerichte bijgebouw volgens de verzoekende partijen niet dat een integrale tuinzone een andere functie krijgt en volledig wordt bebouwd. De overweging dat de nieuwe bebouwing een betere verbinding met de buitenontspanningsruimten betekent, is vreemd aan de inpasbaarheid binnen het omliggende stedelijk kader. De verzoekende partijen menen dat de problematische verbinding tussen de herenwoning en de tuinzone een gevolg is van het feit dat de bestaande bijbouw veel groter werd gerealiseerd dan datgene wat werd vergund. Ze achten het onredelijk dat de bouwheer dit bouwmisdrijf kan valoriseren.

4.4. In een *derde onderdeel* stellen de verzoekende partijen dat niet blijkt dat de werken aan de voorgevel getoetst zijn aan het bijzonder voorschrift 21 van het GBP. In het bezwaar van de eerste verzoekende partij werd de strijdigheid met het bijzonder voorschrift 21 van het GBP opgeworpen. Deze grief richtte zich in essentie op de aanwezigheid van de visueel hinderlijke

garagebox in de voortuin van de herenwoning. Er werd wel beslist dat de garagebox niet gehandhaafd kan worden, maar het is niet duidelijk wat hiervoor in de plaats dient te komen en of dit in overeenstemming is met de vereisten van een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing.

5.1. Wat het *eerste middelonderdeel* betreft, betwisten de verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord de stelling van de tussenkomende partij en de verwerende partijen dat de bestaande uitbouw niet wordt gesloopt maar enkel wordt verbouwd. Zij wijzen in dit verband op de aankondiging van het openbaar onderzoek en op de verleende adviezen en het bestreden besluit, waaruit het tegendeel zou blijken. Ook de plannen voorzien in een gehele nieuwbouwconstructie. Deze vaststelling heeft volgens hen belangrijke consequenties op het vlak van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project en de motivering van het besluit, aangezien er omwille van de sloop geen rechtmatige aanspraak meer is om een nieuwbouw te realiseren die aansluit bij de dimensies van het te slopen gebouw en deze zelfs overschrijdt. In dergelijk geval moet het nieuwbouwproject op de ruimtelijke inpasbaarheid beoordeeld worden, abstractie makend van de aanwezigheid van de bestaande bebouwing. De vergunning van 1952 is in dat opzicht niet relevant.

De aanwezigheid van een groendak verantwoordt niet de overeenstemming met voorschrift 0.6 van het GBP, dat vereist dat de werken de instandhouding of de aanleg van oppervlakte in volle grond verbeteren. Er wordt niet verduidelijkt op welke wijze de aanleg van een groendak kan beschouwd worden als een aanleg in volle grond.

Verder blijkt uit het bestreden besluit ook niet waarom het bezwaar aangaande de specifieke kenmerken van het binnen(huizen)blok niet in aanmerking is genomen door de vergunningverlenende overheid, terwijl er wel bevestigd wordt dat er een bezwaar is ingediend aangaande de onverenigbaarheid met voorschrift 0.6 van het GBP.

5.2. Met betrekking tot het *tweede middelonderdeel*, herhalen de verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord dat op geen enkele wijze rekening is gehouden met het bezwaar dat teruggaat op het pertinente toetsingskader van de woningen aan de Plaskylaan nr. 34 tot 46, hoewel niet wordt betwist dat dit het pertinente toetsingskader is. De verwijzing naar de dimensies van het binnenhuizenblok, de omvang van de tuin en het (betwiste) feit dat de bestaande uitbouw vergund is, volstaat volgens de verzoekende partijen niet. Onder het begrip "stedenbouwkundige kenmerken van een huizenblok", zoals gedefinieerd in het GBP, worden immers ook de onroerende goederen gelegen in de nabijheid van het betrokken goed gerekend. Dit is precies de reden waarom de verzoekende partijen hebben verwezen naar het uniforme karakter van de bebouwing aan de Plaskylaan nr. 34 tot 46.

5.3. Wat het *derde onderdeel* betreft, kunnen de verzoekende partijen enkel vaststellen dat niet duidelijk is welke werken precies zijn goedgekeurd aan de voorgevel en dat zeker niet blijkt om welke redenen de aan de voorgevel uit te voeren werken de overeenstemming met voorschrift 21 van het GBP verantwoorden.

6.1. In hun laatste memorie na het aanvullend auditoraatsverslag voeren de verzoekende partijen met betrekking tot het *eerste onderdeel* aan dat de uitbreiding van het woonhuis niet wordt opgericht in de brede tuinzone, zodat de motivering met betrekking tot de tuinzone op het perceel nr. 152/l9 vreemd is aan de bebouwing op het perceel nr. 152/h8. De loutere aanwezigheid van een groendak en een Japanse tuin kan niet volstaan als verantwoording voor de oprichting van de nieuwbouw in deze zone, in het licht van de voorwaarden van voorschrift 0.6 van het GBP. Bebouwing in het binnenterrein behoort de uitzondering te zijn, aldus de verzoekende partijen.

Verder menen de verzoekende partijen dat uit de rechtspraak van de Raad van State volgt dat het bestreden besluit wel degelijk een expliciete motivering dient te bevatten aangaande de verenigbaarheid met artikel 0.6 van het GBP. Een motivering *a posteriori* kan dergelijk motiveringsgebrek niet

remediëren, zoals onder meer blijkt uit de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof.

6.2. Aangaande het *tweede onderdeel* benadrukken de verzoekende partijen dat zij het belang bij dit middelonderdeel behouden, ook al werden hun eigen woningen wél bij de beoordeling betrokken. Het middelonderdeel komt er op neer dat hun bezwaar dat teruggaat op het pertinente toetsingskader van de woningen aan de Plaskylaan nr. 34 tot 46 niet is beantwoord en dat de ruimtelijke inpasbaarheid van het vergunde gebouw niet is beoordeeld in zijn onmiddellijke omgeving. De verzoekende partijen kijken uit op dit omliggend stedelijk kader en hebben er wel degelijk belang bij dat hun uitzicht, waartoe het stedelijk kader behoort, niet wordt geschaad door de nieuwe bebouwing. In de laatste memorie worden een aantal foto's weergegeven ter illustratie van de aangevoerde hinder.

6.3. Ook betreffende het *derde onderdeel* achten de verzoekende partijen hun belang bij het middel evident, aangezien de tweede verzoekende partij de buur is van de betwiste werf.

Beoordeling

Eerste onderdeel

7.1. In het eerste middelonderdeel voeren de verzoekende partijen in wezen aan dat het project strijdig is met het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP en dat het bezwaar van de eerste verzoekende partij in dit verband niet afdoende werd beantwoord.

7.2. Het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP stelt wat volgt:

> "In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakten in volle grond.
>
> De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking."

7.3. Het bestreden project voorziet op het perceel nr. 152/h8 de herbouw van het bestaande bijgebouw, waarbij de verharde zijdelingse doorgang mee geïncorporeerd wordt in de nieuwe achterbouw, met uitzondering van de Japanse tuin.

In dat verband overweegt het bestreden besluit dat de bouwvergunning van 16 februari 1952 de oprichting van het bijgebouw aan de achterzijde van de gelijkvloerse verdieping toelaat, dat het nieuwe volume dat wordt gegenereerd door de verhoging van het dak en de overkapping van de zijdelingse doorgang geen verhoging van de gemene muren met zich brengt en de diepte van het vergunde gebouw niet overschrijdt, dat de zijdelingse smalle en ingesloten doorgang die wordt geschrapt weinig kwaliteit heeft als buitenruimte en dat het bijgebouw wordt voorzien met een groen dak, wat een verbetering van de landschapskwaliteiten van het binnenhuizenblok ten opzichte van de bestaande situatie betekent.

7.4. Met betrekking tot de herinrichting van het dieper gelegen tuinperceel nr. 152/l9 stelt het bestreden besluit onder meer dat het vellen van 10 harsachtigen (sparren en coniferen) en hun vervanging door twee hoogstammige fruitbomen, 2 meerstammige bomen, een 50 meter lange opstelling van opstaande bomen en 6 bleke esdoorns objectief gezien een verbetering van het binnenhuizenblok betekenen wat betreft de bezonning tijdens de winter en op het vlak van plantaardig erfgoed, dat het vellen van 10 harsachtigen moet worden gecompenseerd door de aanplanting van een bijkomende hoogstam, gezien de belangrijke omvang van de tuin, dat de bleke esdoorns te dicht tegen de gemene grenzen worden ingeplant en dat men zich dient te houden aan het Veldwetboek dat oplegt om hoogstammige bomen op een afstand van meer dan 2 meter van de gemene grenzen aan te planten en dat de landschappelijke inrichting een waterdoorlatende oppervlakte moet voorstellen, in volle grond en beplant, minstens gelijk aan 2/3 van de zone voor koeren en tuinen.

7.5. In het licht van deze overwegingen dient vooreerst te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen hun kritiek in het eerste middelonderdeel – net zoals de eerste verzoekende partij in haar bezwaar – beperken tot het perceel nr. 152/h8.

Hierdoor verliezen zij de overwegingen betreffende het dieper gelegen tuinperceel nr. 152/l9 uit het oog, die evenwel mee dienen betrokken te worden in het onderzoek naar de naleving van het voorschrift 0.6 van het GBP. Het is immers terecht dat de overeenstemming met het voorschrift 0.6 van het GBP beoordeeld werd op basis van het project in zijn geheel.

De in het bestreden besluit gedane vaststellingen met betrekking tot het perceel nr. 152/l9 worden door de verzoekende partijen niet concreet betwist. De verzoekende partijen beperken zich dienaangaande tot het louter poneren, tussen haakjes, dat "ook in deze tuinzone maar liefst 1/3de oppervlakte aangelegd in volle grond wordt geschrapt".

7.6. Voorts blijkt dat het perceel nr. 152/h8 thans nagenoeg geen groene kwaliteiten bezit. De stelling van de verzoekende partijen dat "bijkomend een bebouwde oppervlakte van zo'n 120m² in deze tuinzone ingenomen [wordt]" en "in deze tuinzone elke oppervlakte aan volle grond [verdwijnt], maar bovendien […] ook de tuinfunctie [verdwijnt]" stemt niet overeen met de feitelijke situatie ter plaatse, waar thans geen oppervlakte aan volle grond, noch enige tuinfunctie aanwezig is.

Zelfs indien al zou moeten worden aangenomen dat, zoals de verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord voorhouden, in geval van herbouw "abstractie" dient te worden gemaakt "van de ruimtelijke aanwezigheid [...] van de bestaande bebouwing", dan zou dit allerminst betekenen dat de bestaande toestand op het perceel nr. 152/h8 dient te worden beschouwd als zijnde een tuinzone in volle grond, zoals de verzoekende partijen lijken aan te nemen. Ook in dat geval wordt enige schending van het voorschrift 0.6 van het GBP niet aangetoond. Zoals de Raad van State reeds oordeelde in het

arrest nr. 209.541 van 6 december 2010 verplicht, anders dan de verzoekende partijen dit blijkbaar zien, het voorschrift artikel 0.6 van het GBP niet tot het systematisch vervangen, in het binnenterrein van het huizenblok, van afgebroken constructies door groenaanplantingen in volle grond.

7.7. Besluitend dient te worden gesteld dat de niet betwiste overwegingen betreffende het tuinperceel nr. 152/l9, samen met de vaststelling in het bestreden besluit dat het dak van de uitbouw een groendak wordt, wat een verbetering van de landschapskwaliteiten van het binnenhuizenblok betekent ten opzichte van de bestaande situatie, en het feit dat blijkens de goedgekeurde plannen een Japanse tuin van 20m² wordt gecreëerd, maken dat geen schending van het voorschrift 0.6 van het GBP aangetoond wordt.

7.8. Evenmin blijkt dat het bezwaar van de eerste verzoekende partij dienaangaande niet afdoende beantwoord werd. De formelemotiveringsplicht houdt immers niet in dat de vergunningverlenende overheid verplicht is om, punt voor punt, een antwoord te verstrekken op in een advies of bezwaar aangevoerde argumenten. Het volstaat dat in de beslissing wordt aangegeven op grond van welke elementen en argumenten de relevante bezwaren niet kunnen worden bijgetreden.

Gelet op de hiervoor hernomen motieven van het bestreden besluit, blijkt niet dat het bezwaar omtrent de mogelijke schending van het voorschrift 0.6 van het GBP niet afdoende werd beantwoord. Het feit dat niet uitdrukkelijk verwezen wordt naar dit voorschrift, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat uit het besluit de motieven en argumenten blijken waarom de vergunningverlenende overheid van mening is dat het vergunde project dit voorschrift niet schendt.

7.9. Ten slotte ziet de Raad van State niet in, in welke zin de aanwezige landschapswaarden van de andere tuinzones in het binnenhuizenblok relevant zijn voor de beoordeling van de verenigbaarheid van het betrokken project met het voorschrift 0.6 van het GBP.

7.10. Het eerste onderdeel is niet gegrond.

Tweede onderdeel

8.1. Het bijzonder voorschrift 2.5 van het GBP betreffende de woongebieden luidt als volgt:

> "2.5. Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 2.1 tot 2.4 :
> 1° enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede op de handelszaken binnen een lint voor handelskernen mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;
> 2° de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stroken met die van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen ervan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;
> 3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met de huisvesting;
> 4° de continuïteit van de huisvesting is verzekerd."

8.2. Opnieuw richt de kritiek van de verzoekende partijen zich op de bebouwing op het kadastraal perceel nr. 152/h8, waarbij zij aanvoeren dat deze bebouwing niet past binnen het omliggend stedelijk weefsel.

8.3. In het bestreden besluit wordt ter zake uiteengezet dat het project in typisch woongebied ligt en dat het voorschrift 2.5 van het GBP toelaat dat woningen het binnenterrein van het huizenblok aantasten, met naleving van de voorwaarden waaraan dit project tegemoetkomt. Er wordt vastgesteld dat het nieuwe volume geen verhoging van de gemene muren met zich brengt en de diepte van het vergunde gebouw niet overschrijdt, zodat er weinig impact zal zijn op de buurpercelen. Zowel de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving (in het bijzonder met de naastgelegen woningen) als met de woningen aan de overzijde van het huizenblok (langs de Milcampslaan) wordt onderzocht, waarbij uitgegaan wordt van de bestaande feitelijke toestand en de impact van het project op deze omgeving aan bod komt. Zodoende blijkt dat er aandacht is besteed aan de onmiddellijke omgeving en aan de weerslag van de vergunde werken op de onmiddellijke omgeving en in het bijzonder op de

aanpalende woning van de tweede verzoekende partij en de aan de overkant van het binnenterrein gelegen woningen van de eerste en derde verzoekende partij.

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat deze motivering niet zou volstaan als toetsing aan het omliggend stedelijk kader. Ze maken niet concreet aannemelijk in welke zin nog andere woningen noodzakelijk bij deze beoordeling dienen betrokken te worden. Met hun uiteenzetting maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat de vergunningverlenende overheid zich bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gesteund zou hebben op een foutieve vaststelling van de feiten.

8.4. De verzoekende partijen menen dat de beoordeling de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, aangezien de tweede verzoekende partij een rechtstreeks zicht zal hebben op de “totaal dichtgebouwde tuinzone” en op het bijgebouw waarvan de raampartijen ’s nachts zullen fungeren “als horizontale lichtbakens”.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit zicht niet wezenlijk zal verschillen met de thans bestaande situatie, met uitzondering van de dakvorm en het feit dat de smalle doorgang geïncorporeerd zal worden in het bijgebouw. In dit verband wordt in het bestreden besluit gewezen op de ongewijzigde bouwdiepte, op het feit dat de gemene muren niet verhoogd worden, op de weinig kwalitatieve inrichting van de bestaande smalle doorgang, op de afwezigheid van hinderlijke inkijk en op de inrichting van een patio en een groendak.

De verzoekende partijen tonen, gelet op deze motieven, niet aan dat de vergunningverlenende overheid haar appreciatiebevoegdheid te buiten is gegaan.

8.5. Het tweede onderdeel is ongegrond.

Derde onderdeel

9.1. Artikel 21 van het GBP stelt wat volgt:

> "21. Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
>
> Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of van het aanzicht van de gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn, onderworpen aan bijzondere voorwaarden, die het gevolg zijn van de noodzaak om de culturele, historische of esthetische eigenschappen van die perimeters te bewaren of te valoriseren, of de verfraaiing ervan te bevorderen, mede door de architecturale kwaliteit van de op te richten bouwwerken en installaties.
>
> Die bijzondere voorwaarden worden vastgesteld bij bijzonder bestemmingsplan, bij stedenbouwkundige verordening of krachtens de wetgeving inzake het behoud van het onroerend erfgoed. Bij ontstentenis daarvan, worden zij vastgesteld na advies van de overlegcommissie."

9.2. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de tussenkomende partij als gevolg van het advies van de gemachtigde ambtenaar gewijzigde plannen heeft ingediend, waarin onder meer de afbraak van de bestaande garagebox is voorzien. De verzoekende partijen gaan er aan voorbij dat uit de goedgekeurde gewijzigde plannen blijkt dat de te slopen garagebox die het zicht op de voorgevel van de herenwoning belemmert, vervangen wordt door een betegeling in blauwsteen. In het bestreden besluit wordt dienaangaande overwogen dat de garagebox in de achteruitbouwstrook niet behouden kan blijven omwille van de weinig esthetische waarde ervan.

Aldus blijkt dat er duidelijkheid is over wat er in de plaats van de garagebox komt en dat er wel degelijk aandacht is besteed aan het voorschrift 21 van het GBP.

9.3. Het derde middelonderdeel is niet gegrond.

10. Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

11. De verzoekende partijen leiden een tweede middel af uit de schending van artikel 153, § 2, BWRO, van de artikelen 4 en 6 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd bij besluit van de regering van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 21 november 2006 (hierna: GSV), van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, alsook uit de schending van het materiëlemotiveringsbeginsel, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Samengevat wordt hierin aangevoerd dat, in strijd met de ingeroepen bepalingen en beginselen, werken worden vergund in de tuinzone, en meer bepaald dat de toegestane afwijking van de bouwdiepte en de afwijking wat betreft het dak van het bijgebouw in de tuinzone een "totale uitholling van de regel" betekent. Hetzelfde geldt ook voor het bijgebouw ter hoogte van de eerste verdieping.

De verzoekende partijen herinneren er aan dat afwijkingsregels restrictief geïnterpreteerd dienen te worden en geen afbreuk mogen doen aan de essentiële elementen van een stedenbouwkundige verordening, noch onverenigbaar kunnen zijn met de doeleinden van goede ruimtelijke ordening en stedenbouw. De afwijking mag niet leiden tot de uitholling van het plan, de verordening of de verkaveling.

Meer concreet stellen de verzoekende partijen dat de afwijking van artikel 4 van titel I GSV in verband met de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping ten onrechte wordt toegestaan, nu ze niet steunt op deugdelijke motieven. "Gezien de achtergevel van het bestaande herenhuis reeds dieper ligt dan het diepst naastliggend bouwwerk" is het volgens de verzoekende partijen "in ieder geval principieel uitgesloten dat een nog dieper werk in de tuinzone wordt goedgekeurd". Het bijgebouw in de tuin heeft een diepte die de diepte van het

hoofdgebouw overtreft, zodat de regel volledig uitgehold wordt. De bouwdiepte wordt in het bestreden besluit niet concreet verantwoord. Er wordt geen enkele concrete bouwdiepte vermeld, evenmin worden de concrete afmetingen van de bijbouw en van de betrokken tuinzone opgegeven. Nochtans is dergelijk cijfermateriaal volgens de verzoekende partijen fundamenteel om de ruimtelijke inpasbaarheid concreet te beoordelen. Zonder deze gegevens blijkt niet dat er een zorgvuldig onderzoek is gebeurd en is er geen "afdoende concreet op de zaak betrokken motivering".

Het in het bestreden besluit opgegeven motief dat het nieuwe volume geen verhoging van de gemene muren met zich brengt, is niet afdoende. Hiermee wordt geen uitspraak gedaan over de ruimtelijke inpasbaarheid van het hellend dak met raampartij, "met een in het bijzonder voor de tweede verzoekende partij erg hinderlijke horizontale raampartij". De verzoekende partijen zijn van mening dat, indien deze raampartij in de besluitvorming betrokken zou zijn geweest, het bestreden besluit niet zou stellen dat de impact op de buurpercelen beperkt is.

Volgens de verzoekende partijen valt het niet in redelijkheid te betwisten dat de bestaande bijbouw de kwaliteit van de buitenruimte hypothekeert. Ze voeren aan dat het bestaande bijgebouw niet is opgericht volgens de in 1952 afgeleverde vergunning. Verder achten ze het ook onredelijk te overwegen "dat de bouwdiepte van de bestaande bebouwing zonder enige bedenking de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de nieuwe bouwdiepte verantwoordt". In dit opzicht wijzen ze op "het specifieke stedenbouwkundige kader" dat gevormd wordt door de woningen met tuinen aan de Plaskylaan nr. 34 tot 46. Aangezien geen van deze woningen over dergelijke uitbouw beschikt, is het volgens de verzoekende partijen niet verantwoord om de toestand van de bestaande uitbouw te bestendigen voor de toekomst. Het argument inzake de verbinding met het tuingedeelte, noch het groendak kan dergelijke ingreep verantwoorden.

Daarnaast voeren de verzoekende partijen aan dat de dakconstructie van het bijgebouw in strijd komt met artikel 6, § 1, van titel I GSV, omdat het hoger komt dan de tuinmuren. Zij merken op dat de eerste verwerende partij niet is ingegaan op de bijzondere vorm van de dakconstructie, niettegenstaande hun bezwaar. In het bestreden besluit wordt overwogen dat het gabarit en de inplanting van het nieuwe bijgebouw nagenoeg identiek is aan dat van het af te breken gebouw. Deze beoordeling is volgens de verzoekende partijen manifest onredelijk, al is het maar omdat thans de integrale tuinzone wordt bebouwd en de bebouwing wordt afgewerkt met een schuin dak waarvan de punt ruim boven de tuinmuren uitreikt. Er wordt niet verantwoord waarom wel hoger dan de tuinmuren mag worden gebouwd. De verzoekende partijen achten het niet pertinent voor te houden dat deze uitbouw de bewoonbaarheid van de buurwoningen niet in het gedrang brengt. Volgens de verzoekende partijen komt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van de buurwoningen wel in het gedrang, minstens wordt niet concreet verantwoord waarom het zicht van de tweede verzoekende partij op een volledig volgebouwde tuinzone getuigt van een goede ruimtelijke kwaliteit.

Ten slotte menen de verzoekende partijen dat de bijbouw ter hoogte van de eerste verdieping, die wordt goedgekeurd in afwijking van de artikelen 4 en 6 van titel I GSV, een onwettig gebouw is dat rechtstreekse inkijk genereert in de tuinen van de aanpalende woningen. Zij stellen dat het bestreden besluit geen rekening houdt met deze inkijk, wat betreft de belevingswaarde van de tuinzone. Zij voegen in dit verband fotomateriaal bij hun stukken.

12. In de memorie van wederantwoord merken de verzoekende partijen op dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt, zodat niet afdoende wordt gemotiveerd om welke redenen een afwijking van de bebouwingsdiepte met meer dan 20 meter verantwoord is. De afwijking wordt niet concreet becijferd en uitermate vaag gemotiveerd.

De bewering van de tussenkomende partij dat de hellingsgraad van het dak van het bijgebouw in overleg met de tweede verzoekende partij zou

zijn bepaald, is onjuist en wordt niet bewezen. Het is niet omdat deze partij zich verzet tegen een terras dat zij akkoord gaat met de betwiste dakconstructie.

Wat artikel 6 van titel I GSV betreft, betwisten de verzoekende partijen de stelling van de verwerende en de tussenkomende partijen dat deze bepaling geen betrekking zou hebben op de gemene muren van een tuin. Volgens de verzoekende partijen sluit het begrip "bouwwerk" de gemene muur allerminst uit. Er wordt geen rechtsgrond aangereikt waarom hierover anders kan geoordeeld worden. De ruimtelijke inpasbaarheid van de vreemde horizontale raampartijen in de tuinzone wordt niet gemotiveerd. De tweede verzoekende partij heeft vanuit de gelijkvloerse vertrekken in haar woning, die hoger liggen dan het tuinniveau, rechtstreekse uitkijk op deze raampartijen. Deze hinder werd niet in de besluitvorming betrokken.

13. In hun laatste memorie na het aanvullend auditoraatsverslag benadrukken de verzoekende partijen nogmaals dat de goedgekeurde afwijkingen neerkomen op de uitholling van de regels vervat in artikel 4 van titel I GSV. Tevens wijzen ze op de hinder van de horizontale raampartijen, die ook in het verzoekschrift werd opgeworpen. Ze zien niet in hoe de vergunningverlenende overheid kan besluiten dat er geen sprake is van impact op de buurpercelen omdat de gemene tuinmuur wordt opgetrokken, terwijl de horizontale raampartijen boven de gemene muur uitreiken met een hoogte van 162 cm aan de zijde van de tweede verzoekende partij.

Beoordeling

14. Artikel 4, § 1, van titel I GSV luidt als volgt:

> "§ 1. Ter hoogte van de benedenverdieping en de bovenverdiepingen voldoet de maximale diepte boven de grond van het bouwwerk aan de volgende voorwaarden:
> 1° niet dieper zijn dan driekwart van de terreindiepte, gemeten op de middenas van het terrein, zonder de achteruitbouwstrook; […]
> 2° a) wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn, mag het bouwwerk:

- niet dieper zijn dan het mandelig profiel van het diepste naastliggende bouwwerk;

- maximaal 3 meter dieper zijn dan het mandelig profiel van het minst diepe naastliggende bouwwerk.

Een diepte van meer dan 3 meter kan toegestaan worden als een zijdelingse inspringstrook van minstens 3 meter in acht genomen wordt.

Het opmeten gebeurt loodrecht op het referentie-element. […]

b) […].”

15. Artikel 6, § 1, van titel I GSV bepaalt wat volgt:

“§ 1. Het dak voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° het mag niet meer dan 3 meter hoger zijn dan het laagste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen van de referentiebouwwerken bedoeld in artikel 5; de metingen worden loodrecht op het referentie[-]element uitgevoerd; […]

2° het mag niet hoger zijn dan het hoogste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen van de referentie-bouwwerken bedoeld in artikel 5. […]

Tot op de maximale diepte die wordt toegestaan door artikel 4, kan een overschrijding van meer dan drie meter ten opzichte van het laagste mandelig profiel worden toegestaan, waarbij evenwel het hoogste mandelig profiel niet mag worden overschreden.

Voor de bijgebouwen mag het dak, voorbij de in artikel 4 toegestane diepte, niet hoger zijn dan dat van het laagste naastliggende bouwwerk.

Wanneer het laagste referentiebouwwerk ongewoon laag is ten opzichte van de andere bouwwerken in de straat of, bij gebrek hieraan, ten opzichte van de bouwwerken in hetzelfde huizenblok, is enkel de tweede voorwaarde van het eerste lid van toepassing.”

16. Luidens artikel 153, § 2, BWRO kan de gemachtigde ambtenaar onder de volgende voorwaarden afwijken van de voorschriften van de stedenbouwkundige verordeningen:

“§ 2. Wanneer de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies uitbrengt, kan hij aan de afgifte van de vergunning voorwaarden verbinden om een goede plaatselijke aanleg te waarborgen.

De gemachtigde ambtenaar kan afwijken van de voorschriften van de stedenbouwkundige verordeningen, van de bouwverordeningen of van de verordeningen betreffende de achteruitbouwstroken, hetzij in het geval bedoeld in het eerste lid, hetzij wanneer de afwijking wordt gevraagd in de aanvraag.

Wanneer de afwijking de omvang, de plaatsing en de esthetische aard van de bouwwerken betreft, wordt de aanvraag aan de in de artikelen 150 en 151 bedoelde speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.

De aanvrager is gehouden de in het advies van de gemachtigde ambtenaar gestelde voorwaarden in acht te nemen.”

17. Een dergelijke afwijking kan geen afbreuk doen aan de essentiële elementen van de GSV en mag niet onverzoenbaar zijn met de erin opgenomen doelstellingen van de ruimtelijke ordening. Anderzijds kent het BWRO, anders dan de verzoekende partijen voorhouden, geen uitzonderlijk karakter toe aan de afwijkingen die de gemachtigde ambtenaar kan toekennen.

18. Het wordt niet betwist dat *in casu* afwijkingen van het bepaalde in de artikelen 4 en 6 van titel I GSV door de gemachtigde ambtenaar zijn toegekend.

19. Aangaande de toegestane afwijking van artikel 4 van titel I GSV voor wat betreft de bouwdiepte van het bijgebouw op de gelijkvloerse verdieping bevat het bestreden besluit de volgende relevante overwegingen:

- 5. Gezien de bouwvergunning van 16/02/1952 die de oprichting van het bijgebouw aan de achterzijde van de gelijkvloerse verdieping toelaat;
- 6. Overwegende dat de verhoging van het dak van het bijgebouw van de gelijkvloerse verdieping en de uitbreiding van het bijgebouw door de overkapping van de zijdelingse doorgang een verhoging van het volume genereert in afwijking van artikel 4 van Titel I GSV, aangezien deze volume-uitbreiding de maximale bouwdiepte die deze bepaling toelaat, overschrijdt;
- 7. Overwegende echter dat dit nieuwe volume geen verhoging van de gemene muren met zich meebrengt en de diepte van het vergunde bijgebouw niet overschrijdt; dat er dus weinig impact zal zijn op de buurpercelen; dat de zijdelingse smalle en ingesloten doorgang die wordt geschrapt eveneens weinig kwaliteit heeft als buitenruimte;
- 8. Overwegende dat het dak van het bijgebouw vergroend is, wat een verbetering van de landschapskwaliteiten van het binnenhuizenblok ten opzicht van de bestaande situatie betekent;

- 9. Overwegende dat de inrichting van de verblijfplaatsen op de gelijkvloerse verdieping, aan de rand van de grote tuin, een betere verbinding tussen de verblijfplaatsen en de buitenontspanningsruimten mogelijk maakt;
- 10. Overwegende dat de afwijking van artikel 4 van Titel I GSV derhalve gerechtvaardigd is.

20.1. Inzake de voorgehouden onwettigheid van de bestaande gebouwen beperken de verzoekende partijen zich tot algemene, niet-gestaafde beweringen. Uit hetgeen zij aanvoeren blijkt alleszins niet dat de bouwdiepte van het bestaande gebouw niet als vergund mocht worden aanzien.

20.2. Het bestreden besluit verantwoordt de bouwdiepte van het vergunde door te wijzen op het feit dat de bouwdiepte van de bestaande bebouwing niet overschreden wordt en door vast te stellen dat er geen sprake is van een verhoging van de gemene muren, dat er weinig impact zal zijn op de buurpercelen, dat de zijdelingse smalle en ingesloten doorgang die wordt geschrapt weinig kwaliteit heeft als buitenruimte en dat het groendak een verbetering van de landschapskwaliteiten van het binnenhuizenblok ten opzichte van de bestaande situatie betekent.

De verzoekende partijen tonen noch de onjuistheid, noch de onredelijkheid van deze motieven aan. Het loutere feit dat het bestreden besluit de concrete afmetingen van de bijbouw niet vermeldt, maakt de besluitvorming op zich niet onzorgvuldig.

20.3. De stelling van de verzoekende partijen dat "[g]ezien de achtergevel van het bestaande herenhuis reeds dieper ligt dan het diepst naastliggend bouwwerk […] het in ieder geval principieel uitgesloten [is] dat een nog dieper werk in de tuinzone wordt goedgekeurd" kan niet gevolgd worden aangezien deze stelling ingaat tegen het principe van artikel 153, § 2, BWRO dat de gemachtigde ambtenaar kan afwijken van de voorschriften van de stedenbouwkundige verordeningen. De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd

worden waar zij stellen dat dit neerkomt op een uitholling van de regel uit artikel 4 van titel I GSV.

20.4. De verzoekende partijen wijzen verder op de "erg hinderlijke horizontale raampartij" die volgens hen niet toelaat om te beweren dat de impact op de buurpercelen beperkt is. De hinder wordt in het verzoekschrift op geen enkele wijze geconcretiseerd, zodat dergelijke vage bewering niet kan volstaan om de onredelijkheid van het bestreden besluit aan te tonen.

20.5. In de mate dat de verzoekende partijen er nog op wijzen dat er geen enkele woning aan de Plaskylaan nrs. 34 tot 46 over dergelijke uitbouw beschikt, gaan zij er aan voorbij dat ook geen enkele van die woningen over een grote, dieper gelegen tuin beschikt die de beperkte inname door de overkapping van de doorgang mede rechtvaardigt, zoals blijkt uit overweging nr. 9 van het bestreden besluit.

21.1. De verzoekende partijen menen dat, aangezien de punt van het schuine dak van het bijgebouw hoger komt dan de tuinmuren, volgende bepaling uit artikel 6, § 1, van titel I GSV geschonden is:

> "Voor de bijgebouwen mag het dak, voorbij de in artikel 4 toegestane diepte, niet hoger zijn dan dat van het laagste naastliggende bouwwerk."

21.2. In het bestreden besluit (overweging 30) wordt uitdrukkelijk gesteld dat de door de omwonenden opgeworpen afwijking van artikel 6 van titel I GSV voor wat betreft het bijgebouw op het gelijkvloers, niet van toepassing is, omdat geen enkel buurgebouw een aangrenzend bijgebouw heeft. De stelling van de verzoekende partijen dat de tuinmuur het bouwwerk is waarnaar de hoger geciteerde bepaling uit artikel 6 verwijst, strookt niet met de lezing van dit artikel en kan dan ook niet worden gevolgd.

22. Met betrekking tot de afwijking voor wat betreft de diepte en het dak van het bijgebouw op de eerste verdieping, stelt het bestreden besluit wat volgt:

- 13. Overwegende dat de afbraak en de herbouw van het kleine bijgebouw aan de achterzijde van de eerste verdieping een afwijking van de artikelen 4 en 6 van Titel I GSV inhoudt daar dit bijgebouw hoger en dieper is dan de buurgebouwen;
- 14. Overwegende echter dat het gabarit en de inplanting van dit bijgebouw nagenoeg identiek is aan dit van het afgebroken bijgebouw, dat dit geen verhoging van de gemene muur met zich brengt en geen invloed zal hebben op de bewoonbaarheid van de buurwoningen, en dus dat de afwijking van de artikelen 4 en 6 van Titel I GSV verantwoord is;
- 15. Overwegende echter dat het terras aan de eerste verdieping zichten genereert op het links gelegen perceel, en dat het past om deze te voorkomen door de diepte van dit terras te verminderen;
- 16. Overwegende dat het dakvenster in de achterdakhelling zowel in- als uitspringend is, wat een afwijking betekent van artikel 12 van Titel I van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, maar dat de typologie van dit dakvenster de inrichting van een terras binnen het inspringend dakvolume mogelijk maakt, wat de impact van dit terras op de buurpercelen vermindert, en de afwijking van dit artikel verantwoordt;
- 17. Overwegende dat dit dakvenster het profiel van het hoogste dak van een nabuur niet overschrijdt met meer dan 2 meter en het dak van het laagste gebouw niet overschrijdt met meer dan 5 meter, en dat dit dakvenster dus in overeenstemming is met artikel 6 van Titel I GSV;
- 18. Overwegende dat, gelet op de belangrijke omvang van het binnenterrein, het project geen problemen veroorzaakt van inkijk, noch hinderlijke zichten in het bijzonder ten aanzien van de woningen aan de Milcampslaan;
- 30. Overwegende dat de afwijking van artikel 6 van Titel I GSV, opgeworpen door de omwonenden tijdens het openbaar onderzoek, voor het bijgebouw op het gelijkvloers niet van toepassing is op deze aanvraag, omdat geen enkel buurgebouw een aangrenzend bijgebouw bevat.

Uit de hiervoor geciteerde overwegingen blijkt reeds dat, anders dan de verzoekende partijen menen, wel degelijk rekening is gehouden met de mogelijke inkijk in de tuinzones.

In een stedelijke omgeving en zeker in een gesloten bouwblok zoals te dezen het geval is, kan overigens niet worden verwacht dat omwille van privacyredenen elk mogelijk uitzicht op de aanpalende eigendommen onmogelijk wordt gemaakt.

Het bestreden besluit is ter zake afdoende gemotiveerd.

23. Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

24.1. In een derde middel wordt de schending aangevoerd van artikel 153 BWRO en van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, alsook de schending van het materieelmotiveringsbeginsel, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

24.2. De verzoekende partijen voeren in dit derde middel in essentie aan dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende wordt gemotiveerd, in het bijzonder in het licht van de door de eerste verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde concrete bezwaren.

24.3. Meer bepaald had de eerste verzoeker in zijn bezwaarschrift gewezen op de beschadiging en sloop van de “buitengewoon waardevolle binnenruimten” van de herenwoning. In het bestreden besluit worden de “monumentale waarden” van het gebouw wel bevestigd, maar wordt zonder meer gesteld dat de binnenwijzigingen deze waarden respecteren. Op welke wijze deze

waarden worden gerespecteerd, is volgens de verzoekende partijen, zeker in het licht van het geformuleerde bezwaar, een open vraag.

24.4. Daarnaast wijzen de verzoekende partijen op de visuele hinder ten gevolge van de dakkapel ter hoogte van de derde woongelegenheid. Deze kapel heeft een erg grote omvang en zal 's nachts een "lichtbak" vormen, aldus de verzoekende partijen. De overweging dat deze dakkapel deels in het dakvolume verzonken is, is hierop zonder invloed, minstens toch wat betreft de visuele hinder ten opzichte van de woningen gelegen aan de Milcampslaan. Deze visuele hinder zal volgens de verzoekende partijen nog gevoelig worden verscherpt door het vellen van de bestaande hoogstammen in de brede tuinzone en de beperkte heraanplanting van bomen die in de winter blad verliezen.

24.5. Voorts wordt de brede tuinzone, die de verschijningsvorm van een parktuin heeft, omgevormd tot een "intensief gebruikte tuinzone", die een buffering noodzaakt, aldus de verzoekende partijen. Zij menen dat de bewoners van de Milcampslaan op die manier "weggebufferd" worden. Het staat volgens de verzoekende partijen "klaarblijkelijk buiten discussie dat ook in de brede tuinzone 1/3de van de aanleg in volle grond verdwijnt, wat manifest in strijd komt met het algemeen voorschrift 0.6 GBP". De vergunningverlenende overheid heeft ten onrechte geen rekening gehouden met het karakter van de "parktuinzone" als een groenscherm te midden van het binnenhuizenblok en "het karakter van een oase van rust".

24.6. Ten slotte wijzen de verzoekende partijen op de "stijlbreuk" met de bestaande architectuur van de burgerwoningen gelegen aan de Plaskylaan, in het bijzonder door de oprichting in de tuinzone van de bebouwing onder een schuin dak en de bijzonder grote dakkapel in de dakverdieping. De verzoekende partijen brengen het "uniform stedelijk karakter" dat gevormd wordt door de woningen gelegen aan de Plaskylaan nr. 34 tot 46 in herinnering, en stellen dat ook de achtergevels van deze woningen getuigen van een uniformiteit. De vreemde dakcompositie van de uitbouw in de tuinzone ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping, verstoort dit beeld. Ook de ruimtelijke inpasbaarheid

van de “buitenproportioneel grote dakkapel” wordt niet onderzocht in het licht van het omliggend stedelijk kader.

25. In de memorie van wederantwoord stellen de verzoekende partijen dat het beantwoorden van de bezwaren niet meer in de procedure voor de Raad van State kan gebeuren.

26. In de laatste memorie na het aanvullend auditoraatsverslag benadrukken de verzoekende partijen nogmaals dat uit de overwegingen van het bestreden besluit “wel degelijk blijkt dat de vergunningverlenende overheid ervan is uitgegaan dat minstens 2/3de van de zone in volle grond bewaard blijft, zodat de vergunningverlenende overheid dit niet heeft vastgesteld voor de overige 1/3de van de zone”. Terecht is derhalve de schending van voorschrift 0.6 van het GBP opgeworpen.

Beoordeling

27. De verzoekende partijen achten de in het middel aangevoerde bepalingen en beginselen geschonden doordat de bezwaren van de eerste verzoekende partij omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende zouden zijn beantwoord.

28. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht mag de Raad van State zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, namelijk of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De formelemotiveringsplicht houdt niet in dat de vergunningverlenende overheid verplicht is om, punt voor punt, een antwoord te

verstrekken op in een advies of bezwaar aangevoerde argumenten. Het volstaat dat in de beslissing wordt aangegeven op grond van welke elementen en argumenten de relevante bezwaren niet kunnen worden bijgetreden.

29. Wat het interieur van de vergunde woongebouw betreft, moet daargelaten de vraag naar het belang van de verzoekende partijen, worden vastgesteld dat zij nalaten dit middelonderdeel deugdelijk te adstrueren. De verzoekende partijen geven immers niet concreet aan om welke interieurelementen het gaat. Zij slagen er dan ook niet in om het in het bestreden besluit veruitwendigde motief dat de interne wijzigingen de erfgoedwaarden van het gebouw respecteren (overweging 20) te ontkrachten.

Wat de dakkapel betreft, wordt in het bestreden besluit overwogen dat het betrokken venster zowel in- als uitspringend is, dat de typologie van dit dakvenster de inrichting van een terras binnen het inspringend dakvolume mogelijk maakt, wat de impact op de buurpercelen vermindert, dat dit dakvenster het profiel van het hoogste dak van een nabuur niet overschrijdt met meer dan 2 meter en het dak van het laagste gebouw niet overschrijdt met meer dan 5 meter en dat, gelet op de belangrijke omvang van het binnenterrein, het project geen problemen veroorzaakt van inkijk, noch hinderlijke zichten in het bijzonder ten aanzien van de woningen aan de Milcampslaan (zie hoger, randnummer 22, overwegingen 16 tot 18).

Uit de hiervoor aangehaalde motieven blijken de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen waarom het aangevraagde aanvaardbaar wordt bevonden. De verzoekende partijen tonen niet aan dat werd uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens, of dat die feitelijke gegevens niet correct werden beoordeeld. Zij slagen er evenmin in de onredelijkheid van de beoordeling aan te tonen. De kritiek van de verzoekende partijen is dan ook niet meer dan opportuniteitskritiek, waarvan de Raad van State als wettigheidsrechter geen kennis kan nemen.

Hetzelfde geldt wat betreft hun kritiek op de omvorming van de tuin van een rustige parkzone tot “een intensief gebruikte tuinzone”.

Ook dit aspect komt in het bestreden besluit aan bod. Dienaangaande wordt vastgesteld:

- 25. Overwegende dat het vellen van 10 harsachtigen (sparren en coniferen) en hun vervanging door 2 hoogstammige fruitbomen, 2 meerstammige bomen, een 50m lange opstelling van haagbeuk en 6 bleke esdoorns objectief gezien een verbetering van het binnenterrein van het huizenblok betekent wat betreft de bezonning in de winter en op het vlak van de groenkwaliteit;
- 26. Overwegende echter dat het vellen van 10 harsachtigen moet worden gecompenseerd door de aanplanting van een bijkomende hoogstam, gezien de belangrijke omvang van deze tuin;
- 27. Overwegende dat de bleke esdoorns te dicht tegen de gemene grenzen worden ingeplant en dat men zich dient te houden aan het Veldwetboek dat oplegt om hoogstammige bomen op een afstand van meer dan 2 meter van de gemene grenzen aan te planten;
- 28. Overwegende bovendien dat de landschappelijke inrichting een waterdoordringbare oppervlakte moet aanleveren, in volle grond en minstens gelijk aan 2/3 van de zone voor koeren en tuinen.

In dit verband menen de verzoekende partijen dat het “klaarblijkelijk buiten discussie [staat] dat ook in de brede tuinzone 1/3de van de aanleg in volle grond verdwijnt, wat manifest in strijd komt met het algemeen voorschrift 0.6 GBP”. Dit kan niet afgeleid worden uit de voorgaande overwegingen van het bestreden besluit en de verzoekende partijen lichten deze stelling niet verder toe, ook niet in hun laatste memorie. Het staat niet aan de Raad van State om in de plaats van de verzoekende partijen het middel nader te adstrueren.

30. Wat betreft de in het bezwaarschrift van de eerste verzoekende partij aangevoerde “stijlbreuk” moet worden vastgesteld dat in het bestreden

besluit meermaals wordt gewezen op het reeds bestaande bijgebouw, dat deel uitmaakt van de bestaande ruimtelijke ordening binnen het huizenblok. In dit verband wordt in het bestreden besluit gewezen op het feit dat door de overkapping van de bestaande smalle doorgang geen bijkomende bouwdiepte wordt gecreëerd en dat de aanleg van een groendak een verbetering van de landschapskwaliteiten van het binnenhuizenblok ten opzicht van de bestaande situatie betekent.

Wat betreft de dakkapel wordt de weerslag op de andere woningen in het huizenblok, en meer bepaald op de woningen aan de overkant langs de Milcampslaan, concreet besproken. Hierbij wordt er gewezen op de omvang van het binnenterrein.

Zodoende wordt de weerslag van de vergunde werken op de onmiddellijke omgeving en in het bijzonder op de woning van de eerste verzoekende partij afdoende onderzocht en werd het bezwaar van de eerste verzoekende partij, dat was toegespitst op het hinderaspect en meer bepaald het risico op inkijk, afdoende beantwoord.

De kritiek die de verzoekende partijen op het bestreden besluit leveren, toont enkel aan dat zij een andere concrete invulling geven aan wat volgens hen toelaatbaar is binnen de betrokken omgeving, doch deze eigen invulling van de goede plaatselijke ordening impliceert niet dat de opvatting van de vergunnende overheid daarom onjuist, of onredelijk zou zijn.

31. Het derde middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

32.1. Een vierde en laatste middel wordt afgeleid uit de schending van artikel 191 BWRO, de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, het

materiëlemotiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

32.2. In dit middel bekritiseren de verzoekende partijen de in de bestreden vergunning opgelegde voorwaarden betreffende de vergroting van de patio, de afbraak van de garagebox en de aanplanting van één bijkomende hoogstammige boom, die zijn opgenomen in wijzigende plannen.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat wijzingen van de ingediende plannen slechts mogelijk zijn indien ze voldoen aan drie cumulatieve criteria, te weten dat de wijzigingen het voorwerp van de aanvraag niet mogen aantasten, de wijzigingen van bijkomstig belang zijn en de wijzigingen een tegemoetkoming inhouden aan de bezwaren die de oorspronkelijke plannen opwierpen, zoals op een uitdrukkelijke en afdoende wijze dient te blijken uit het vergunningsbesluit.

Het blijkt volgens de verzoekende partijen niet dat de vergunningverlenende overheid de mening is toegedaan dat de voorwaarde dat de garagebox moet worden afgebroken voldoet aan deze drie criteria, en dit is volgens hen ook niet het geval. Het voorwerp van de vergunning wordt immers aangetast, nu een vergunningsaanvraag met of zonder een garagebox een fundamenteel verschil uitmaakt in een gemeente zoals Schaarbeek, waar er een erg grote parkeerdruk is. Bovendien kan de wijziging van het aanzicht van een gevel niet als bijkomstig worden gezien in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en raakt het bezwaar over de aanwezigheid van de garagebox de “kern van de aanvraag” zodat het “niet zomaar remedieerbaar” is.

Hetzelfde geldt voor de wijziging die betrekking heeft op de vergroting van de oppervlakte van de patio. Het moduleren van de natuurlijke belichting raakt het voorwerp van de aanvraag, de voorwaarde is cruciaal om de woongelegenheid goedgekeurd te krijgen en is geen antwoord op het bezwaar dat de patio niet kan worden beschouwd als “relevante behouden tuinzone”.

Ook voor de voorwaarde om minstens één bijkomende hoogstam aan te planten zijn de voorwaarden niet vervuld. Enkel al de vaststelling dat de goede ruimtelijke ordening ook gebaat is met de aanplanting van meerdere bijkomende hoogstammen, geeft aan dat het bestuur dit gegeven niet zorgvuldig heeft onderzocht. Dit klemt des te meer nu het gaat om een bijzondere vergunningsvoorwaarde, namelijk een voorwaarde waarvan het voorwerp verplicht moet worden opgelegd om de aanvraag verenigbaar te maken met de goede ruimtelijke ordening. Het is een open vraag hoe de voorwaarde van "minstens één bijkomende hoogstam" deze garantie in zich sluit.

33. In de memorie van wederantwoord herhalen de verzoekende partijen dat wijzigingen aan het aanzicht van de gevel in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing niet van bijkomstig belang zijn. Zelfs indien het correct is dat wordt teruggekeerd naar de oorspronkelijke toestand, blijkt dit niet uit de voorwaarde die is opgelegd zodat die een onduidelijk karakter heeft.

34. In de laatste memorie na het aanvullend auditoraatsverslag benadrukken de verzoekende partijen hun belang bij het aanvoeren van dit vierde middel. Vooreerst merken ze op dat dit belang niet verengd mag worden tot werken waarneembaar binnen het binnenhuizenblok. Ze hebben tevens argumenten opgeworpen tegen de aantasting van de voorgevelzijde.

Hoewel de tweede verzoekende partij een bezwaar heeft geformuleerd tegen het behoud van de garagebox, gaat het volgens de verzoekende partijen niet op dat, na het openbaar onderzoek, plots toelating wordt gegeven om het voorgevelaanzicht te wijzigen, zonder dat de tweede verzoekende partij als rechtstreekse buur hierover zijn zienswijze heeft kunnen meedelen aan het bestuur en hierbij onder meer zijn standpunt heeft kunnen uiteenzetten met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen en de gewijzigde fietsenstalling.

Hetzelfde geldt voor de patio en de hoogstammen. De verzoekende partijen willen dat niet één maar beduidend meer hoogstammen worden aangeplant. De verzoekende partijen stellen niet akkoord te zijn met een wat ruimere patio, en willen een volwaardige tuin in het eerste tuingedeelte zien verwezenlijkt worden.

Beoordeling

35. In het middel voeren de verzoekende partijen aan dat de voorwaarden die in de bestreden vergunningsbeslissing worden opgelegd, niet voldoen aan artikel 191 BWRO.

36. Artikel 191 BWRO stelt wat volgt:

> "Het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering kunnen voorwaarden opleggen die wijzigingen impliceren van de plannen die tot staving van de aanvraag zijn ingediend.
>
> In dit geval, voor zover de wijzigingen het voorwerp van de aanvraag niet aantasten, van bijkomstig belang zijn en tegemoetkomen aan de bezwaren die de oorspronkelijke plannen opwierpen of de afwijkingen van de aanvraag, bedoeld in de artikelen 153, § 2, en 155, § 2, willen doen schrappen, zonder eventueel afbreuk te doen aan het voorwerp van de aanvraag, kan de vergunning worden afgegeven vanaf de ontvangst van de wijzigingen
>
> Wanneer de door de overheid opgelegde voorwaarden in strijd zijn met de in het tweede lid bedoelde voorwaarden, moeten de gewijzigde plannen, in voorkomend geval samen met een aanvulling op het effectenverslag, opnieuw worden onderworpen aan de onderzoekshandelingen.
>
> In dat geval, begint de termijn waarbinnen de vergunnende overheid zijn beslissing moet bekendmaken, te lopen vanaf de ontvangst van de wijzigingen van de aanvraag, in afwijking van de artikelen 156 § 2, 164, vijfde lid, 173 of 178, § 2 van dit Wetboek, al naargelang het geval."

37. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de voorwaarde van het schrappen van de garagebox werd ingegeven door een bezwaar geuit door de eerste en de tweede verzoekende partij zelf. Verder werd in de bezwaarschriften geklaagd over het tekort aan bomen in de tuin en over het feit dat er achter het hoofdgebouw te weinig tuinruimte voorzien was.

38. Uit de in het vorige randnummer gedane vaststellingen volgt dat de in het middel geviseerde wijzigingen er toe strekken tegemoet te komen aan de bezwaren die de oorspronkelijke plannen opwierpen. Voor de naleving van dit criterium van artikel 191, tweede lid, BWRO is het daarbij, anders dan de verzoekende partijen blijkbaar menen, niet vereist dat de bezwaarindieners zelf zouden aanvaarden dat de wijzigingen hen volledige voldoening geven.

39. De verzoekende partijen gaan eraan voorbij dat uit de goedgekeurde gewijzigde plannen blijkt dat de te slopen garagebox vervangen wordt door een betegeling in blauwsteen.

Verder is het, anders dan de verzoekende partijen blijkbaar menen, niet omdat een wijziging nodig is voor de vergunbaarheid van een aanvraag dat deze wijziging niet zou voldoen aan de voorwaarden van artikel 191, tweede lid, BWRO, volgens welke de wijziging het voorwerp van de aanvraag niet mag aantasten en van bijkomstig belang moet zijn.

Uit hetgeen de verzoekende partijen aanvoeren blijkt niet dat de afbraak van de garagebox en de vervanging ervan door een betegeling in blauwsteen, waardoor aan de straatkant wordt teruggekeerd naar de oorspronkelijke toestand, de beperkte vergroting van de patio, en de aanplanting van één bijkomende hoogstammige boom niet aan de laatstgenoemde voorwaarden zouden voldoen.

40. Het vierde middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden, elk voor een derde, verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 1.125 euro.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van veertien oktober 2016, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

	Johan Lust,	kamervoorzitter,
	Pierre Lefranc,	staatsraad,
	Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

	Astrid Truyens,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Astrid Truyens	**Johan Lust**