

Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973)

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

A R R E S T

Nr. 205.601 van 22 juni 2010

A. 193.874/XV-1087

In zake:

- 1. de vzw ATELIER DE RECHERCHE ET D'ACTIONS URBAINES (ARAU),**
- 2. de vzw INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES (IEB),**
- 3. DEFISE Pierre,**

die woonplaats hebben gekozen bij
Mr. J. SAMBON, advocaat,
Wijnheuvelenstraat 227
1030 Brussel,

tegen:

de gemeente Sint-Joost-ten-Node,

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Ph. COENRAETS, advocaat,
Terkamerenlaan 27
1000 Brussel.

Tussenkommende partijen:

- 1. de nv BUILDING & ENGINEERING,**
- 2. de nv RUE ROYALE,**

die woonplaats hebben gekozen bij
Mr. Fr. MAUSSION, advocaat,
Loksumstraat 25
1000 Brussel.

DE RAAD VAN STATE, XVe KAMER,

Gezien het op 7 september 2009 ingediende verzoekschrift, waarbij de vzw ATELIER DE RECHERCHE ET D'ACTIONS URBAINES, de vzw INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES en Pierre DEFISE de nietigverklaring vorderen van "de stedenbouwkundige vergunning die het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Joost-ten-Node op 7 juli 2009 aan de nv BUILDING & ENGINEERING ROSEBUD HERITAGE heeft afgegeven voor een goed gelegen aan de

Koningsstraat, de Dwarsstraat, de Staartsterstraat en de Brialmontstraat en die ertoe strekt een plaats die een kerk, een klooster, een kapel, drie rijtjeshuizen en bijgebouwen omvat om te vormen tot een hotel met 150 kamers, en ondergrondse parkeergelegenheid te scheppen";

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het administratief dossier;

Gezien de op 23 oktober 2009 ingediende verzoekschriften, waarbij respectievelijk de nv BUILDING & ENGINEERING en de nv RUE ROYALE vragen als tussenkomende partij te mogen optreden in het geding;

Gelet op de beschikkingen van 13 november 2009, waarbij die tussenkomsten worden toegestaan;

Gezien de memories van tussenkomst;

Gezien het verslag van mevrouw MARTOU, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memories van de verzoekende partijen, de verwerende partij en de tussenkomende partijen;

Gelet op de beschikking van 29 april 2010, waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 25 mei 2010 om 9.30 uur;

Gehoord het verslag van de heer KOVALOVSKY, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. J. SAMBON, advocaat, die voor de verzoekende partijen verschijnt, van Mr. Ph. COENRAETS, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt, en van Mr. Fr. MAUSSION en Mr. O. LEGRAND, advocaten, die voor de tussenkomende partijen verschijnen;

Gehoord het andersluidend advies van mevrouw MARTOU, auditeur;

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

Overwegende dat de volgende feiten dienstig zijn voor het onderzoek van het beroep:

Op 20 augustus 2007 dient de nv BUILDING & ENGINEERING bij de gemeente Sint-Joost-ten-Node een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in met betrekking tot een goed gelegen aan de Koningsstraat, de Dwarsstraat, de Staartsterstraat en de Brialmontstraat, die ertoe strekt "een verlaten plaats met een kerk en klooster en bijgebouwen om te vormen tot een hotel, een wellnesscentrum, een brasserie, een conferentiecentrum, en parkeergelegenheid".

De gebouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn de volgende:

- de Gesùkerk, gelegen in de Koningsstraat 165, met een achterste gedeelte in neogotische stijl, gebouwd tussen 1860 en 1865, en een voorste gedeelte, gebouwd tussen 1937 en 1939, waardoor het bestaande schip met vier identieke traveeën wordt verlengd, met een voorgevel die geïnspireerd is door de art deco en het modernisme;
- een gebouw gelegen in de Dwarsstraat 2, gebouwd tussen 1929 en 1931, dat de volledige voorzijde van het huizenblok beslaat, tussen de Haachtsesteenweg en de Staartsterstraat;
- een gebouw gelegen in de Brialmontstraat 11, gebouwd in 1890 wat het gedeelte betreft dat uitsluitend in de Staartsterstraat is gelegen, en in 1897 wat het gedeelte betreft dat de hoek vormt van de Staartsterstraat en de Brialmontstraat;
- een gebouw gelegen in de Brialmontstraat 7;
- de gebouwen gelegen in de Koningsstraat 167 tot 173, tussen de kerk en de Haachtsesteenweg, alsook de gebouwen gelegen in de Haachtsesteenweg 2 tot 6, tussen de Koningsstraat en het begin van de Dwarsstraat.

Het project heeft betrekking op de totstandkoming van een hotel met 150 kamers, een conferentiecentrum, een wellnesscentrum, een brasserie, een restaurant en een parkeergarage met 177 parkeerplaatsen (120 plaatsen voor het hotel en 57 plaatsen voor de nevenfuncties van het hotel). Volgens de "invoegingsnota" die samen met de aanvraag is ingediend, heeft het project "de renovatie/restauratie en de gedeeltelijke heropbouw van een gedeelte van het huizenblok" tot doel en "is het de bedoeling deze bestaande bouwwerken te respecteren door de voormalige kerk, de hoekhuizen in de

Koningsstraat en het hoekhuis in de Brialmontstraat 11 in het nieuwe geheel op te nemen. De gevel van het klooster in de Dwarsstraat wordt eveneens behouden, terwijl de structuur van het klooster vervangen wordt door een andere die de hoofdvleugel van de hotelkamers omvat. De bestaande garages in de Staartsterstraat worden vervangen door een nieuw gebouw". Dat gebouw zal onder andere de hoofdingang van het hotel omvatten. Voorts wordt in het vooruitzicht gesteld om het gebouw in de Brialmontstraat 7 door een nieuw gebouw te vervangen.

Aangezien het om een gemengd project gaat, wordt tegelijk een aanvraag om een milieuvergunning klasse IB ingediend, inzonderheid voor de inrichtingen die gerangschikt zijn onder rubriek 168 B (garage met 177 parkeerplaatsen) en 153 B (twee ventilatoren met een nominaal debiet van respectievelijk 112.500 m³ per uur en 160.000 m³ per uur) in de zin van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 maart 1999 tot vaststelling van de ingedeelde inrichtingen van klasse IB, II en III.

Nadat de vzw Pétitions-Patrimoine op 23 mei 2007 een aanvraag tot bescherming had ingediend en de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen op 27 juni 2007 een gunstig advies had uitgebracht, heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 4 oktober 2007 een besluit vastgesteld tot instelling van de procedure om de Gesùkerk, de Gesù-residentie, gelegen in de Dwarsstraat 2, de tuin op het binnenterrein van het huizenblok en het gebouw in de Brialmontstraat 11 als geheel te beschermen.

Het dossier van de aanvraag wordt volledig verklaard op 18 december 2007.

Op 19 december 2007 brengt de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen op verzoek van de indieners van het project over de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning een gunstig "principieel advies" uit, waarbij ze evenwel een aantal suggesties en opmerkingen formuleert "welke bijdragen tot het herwaarderen van een geheel met een uitzonderlijke historische, stedenbouwkundige en architectonische waarde".

Op 17 juli 2008 besluit de regering om het geheel niet te beschermen. Dat besluit is het onderwerp van beroep G/A 190.353/XV-880, dat thans nog aanhangig is.

Op 16 december 2008 verklaart de gemachtigde ambtenaar dat het milieu-effectrapport volledig is.

Van 29 december 2008 tot 12 januari 2009 wordt een openbaar onderzoek gehouden. Er worden drie bezwaarschriften ingediend waaronder dat van Pierre DEFISE.

Op 16 januari 2009 brengt de overlegcommissie met eenparigheid van stemmen een gunstig advies uit waarin op een aantal punten voorbehoud wordt gemaakt.

Eveneens op 16 januari 2009 brengt de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen een principieel advies uit over de aanvraag. Ze betreurt dat de aanbevelingen die ze op 19 december 2007 gedaan heeft niet gevolgd zijn. Ze is van oordeel dat "aan bepaalde voorstellen die voorliggen substantiële verbeteringen aangebracht zouden kunnen worden". De inhoud van het advies wordt als volgt samengevat:

" De KCML brengt over de ingreep waarvoor gekozen wordt een gunstig advies uit. In dat verband maakt ze op bepaalde punten voorbehoud wat betreft het hergebruik van de gebouwen die behouden worden en doet ze aanbevelingen inzake de verbetering van de intrinsieke kwaliteiten ervan teneinde hun ruimtelijke samenhang volledig te herstellen. Daarnaast doet ze suggesties betreffende de geplande nieuwe ingrepen in het stedelijk weefsel en op het binnenterrein van het huizenblok. Ten slotte verzoekt ze met aandrang om een archeologische follow-up van de bouwplaats."

Op 27 januari 2009 brengt het college van burgemeester en schepenen een gunstig advies uit, zowel over de bestreden stedenbouwkundige vergunning als over de milieuvergunning.

Op 13 maart 2009 brengt de gemachtigde ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies uit. Hij staat bovendien een afwijking toe van artikel 13 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Op 14 april 2009 besluit het college van burgemeester en schepenen om artikel 191 van het BWRO toe te passen en de aanvrager van de vergunning te verzoeken gewijzigde plannen in te dienen die aan de door haar aangegeven voorwaarden beantwoorden.

De gewijzigde plannen worden op 12 mei 2009 ingediend.

Op 7 juli 2009 doet het college van burgemeester en schepenen uitspraak op basis van de gewijzigde plannen en besluit het om de stedenbouwkundige vergunning toe te kennen.

Dat is de bestreden handeling, die als volgt gesteld is:

" Gelet op de aanvraag die de nv's Building & Engineering Rosebud Heritage - Rue Royale (de heren Bekaert en Buysens) Nieuwenhovestraat 18 te 8540 DEERLIJK, ingediend hebben met betrekking tot een goed gelegen aan de Koningsstraat, de Dwarsstraat, de Staartsterstraat en de Brialmontstraat en die ertoe strekt een plaats die een kerk, een klooster, een kapel, drie rijtjeshuizen en bijgebouwen omvat om te vormen tot een hotel met 150 kamers, en ondergrondse parkeergelegenheid te scheppen;

Overwegende dat op het ontvangbewijs van die aanvraag als datum 18 december 2007 wordt vermeld;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 april 2004;

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;

Gelet op artikel 123, 7/, van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juli 1997 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies;

Overwegende dat voor het grondgebied waarin het goed gelegen is een gewestelijk bestemmingsplan bestaat dat vastgesteld is bij besluit van de regering van 3 mei 2001;

Overwegende dat er een gewestelijk ontwikkelingsplan bestaat dat vastgesteld is bij besluit van de regering van 12 september 2002;

Overwegende dat voor het grondgebied waarin het goed gelegen is geen geldend bijzonder bestemmingsplan bestaat;

Overwegende dat voor het grondgebied waarin het goed gelegen is geen verkavelingsvergunning bestaat die niet vervallen is;

Overwegende dat met betrekking tot de aanvraag de speciale regelen van openbaarmaking zijn gevolgd van 29.12.2008 tot 12.01.2009 en dat drie individuele bezwaarschriften ingediend zijn; dat het college daarover beraadslaagd heeft;

Gelet op het advies van de overlegcommissie van 16 januari 2009;

Gelet op de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen;

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen;

Overwegende dat het eensluidend advies dat de gemachtigde ambtenaar op 13 april [lees: 13 maart] 2009 heeft uitgebracht (kenmerk: 14/AFD/187441) en als volgt luidt:

" Overwegende dat het goed volgens het gewestelijk bestemmingsplan, vastgesteld bij besluit van de regering van 3 mei 2001, gelegen is in een sterk gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde, alsook in een structurerende ruimte wat het gedeelte langs de Koningsstraat betreft en in een lint voor handelskernen wat de hoek van de Koningsstraat en de Haachtsesteenweg betreft;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het sterk gemengd gebied van dat plan;

Overwegende dat de aanvraag niet volledig beantwoordt aan algemeen voorschrift 0.12 van het gewestelijk bestemmingsplan, aangezien ze

leidt tot de verdwijning van 2 woningen gelegen in de Koningsstraat 171 zonder compensatie;

Overwegende evenwel dat die verdwijning van woongelegenheid slechts een zeer beperkte oppervlakte betreft en bijgevolg gecompenseerd kan worden op een van de wijzen bepaald in algemeen voorschrift 0.12 van het gewestelijk bestemmingsplan;

Overwegende dat overeenkomstig algemeen voorschrift 0.12, onderdeel 1/, van het gewestelijk bestemmingsplan op die plaats dezelfde oppervlakte aan woongelegenheid behouden moet worden, gelet op de bestaande planologische mogelijkheden;

Overwegende dat die woningen opgetrokken dienen te worden in het gedeelte van het project dat gevormd wordt door het gebouw in de Brialmontstraat 7, dat volledig afgebroken en opnieuw opgetrokken zal worden en dat, doordat het niet grenst aan de rest van het hotelcomplex, de mogelijkheid biedt woningen te bouwen die losstaan van het hotel zonder aan het project afbreuk te doen;

Overwegende dat de aanvraag ertoe strekt een plaats (met een kerk en een klooster) om te vormen tot een hotelcomplex met 150 kamers, dat verscheidene technische inrichtingen omvat en een ondergrondse garage met 177 parkeerplaatsen, aan de Koningsstraat, de Dwarsstraat, de Staartsterstraat en de Brialmontstraat;

Gelet op het openbaar onderzoek dat van 29.12.2008 tot 12.01.2009 heeft plaatsgevonden en dat geleid heeft tot 3 bezwaarschriften die vooral verband houden met de volgende overwegingen of punten:

- de plaats zou ideaal zijn om er de meest behoeftigen te huisvesten en dus om daarvan woningen te maken in plaats van een luxehotel;
- de afbraak (met uitzondering van de gevels aan de straatzijde) van het gebouw in de Dwarsstraat 2,
- de afbraak van het binnenterrein van het huizenblok, de verdwijning van de plataan in het midden van de tuin en van alle archeologisch potentieel,
- het feit dat een gebied waarvan 50% volle grond is niet behouden zou worden;
- doordat het project zou komen te liggen in een zone A (titel 8 van de GSV), zou het ook zonder parkeergarage kunnen,
- het verlies van woongelegenheid (voorschrift 0.12 van het GBP) door de vervanging van alle gebouwen in de Dwarsstraat en van de huizen in de Haachtsesteenweg nrs. 4 tot 6 door een hotel,
- het feit dat er weinig vollegrondgebied overblijft doordat een ondergrondse parkeergarage wordt gebouwd, wat ertoe bijdraagt dat de grond ondoorlaatbaar wordt;
- het feit dat het openbaar onderzoek niet goed aangekondigd is door middel van aanplakbiljetten,
- het klooster zou moeten worden afgestaan aan de daklozen en de kerk zou moeten worden omgevormd tot een vredescentrum;
- wat bestaat, zou gerenoveerd moeten worden maar de dichtheid van de bebouwing zou niet nog groter mogen worden,
- aangezien er in de Dwarsstraat al een parkeerterrein bestaat, had een milieu-effectonderzoek verricht moeten worden voor de zowat 300 extra parkeerplaatsen in de wijk";

Overwegende dat het openbaar onderzoek volgens de voorgeschreven regels en modaliteiten is verlopen; dat de bestuurshandelingen naar behoren gesteld zijn door het college van burgemeester en schepenen;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de overlegcommissie van 16.01.2009;

Overwegende dat het project ertoe strekt een nieuwe bestemming te geven aan een gebouwencomplex bestaande uit een klooster, een kapel, een niet meer in gebruik zijnde kerk, drie rijtjeshuizen en bijgebouwen, die thans bijna volledig leegstaan en ten dele vervallen zijn;

Overwegende dat dit complex, dat tot op heden bestemd was voor de eredienst, bijgevolg voor het grootste gedeelte beschouwd kan worden als een voorziening van collectief belang; dat de "woonfunctie" bijgevolg beschouwd wordt als behorend bij de hoofdfunctie;

Overwegende dat een historisch onderzoek is gevoerd terwijl het hotelproject werd opgesteld;

Overwegende dat het gaat om een hotel met 150 kamers, een conferentiecentrum, een wellnesscentrum, een brasserie, een restaurant en een ondergrondse parkeergarage met plaatsen voor het hotel en plaatsen voor de nevenfuncties van het hotel;

Overwegende dat volgens het project een deel van de bestaande gebouwen gedeeltelijk behouden wordt, inzonderheid doordat de voormalige kerk, de huizen op de hoek van de Koningsstraat en het gebouw op de hoek van de Brialmontstraat nr. 11 in het nieuwe geheel opgenomen worden;

Overwegende dat de gevel van het klooster in de Dwarsstraat eveneens behouden wordt; dat de structuur van het klooster vervangen wordt teneinde daar de belangrijkste vleugel van de hotelkamers op te trekken;

Overwegende dat de bestaande garages in de Staartsterstraat vervangen worden door een nieuw gebouw;

Overwegende dat het gebouw in de Brialmontstraat 7 vervangen wordt door een nieuwe constructie, terwijl de voormalige paardenstal achteraan in de tuin behouden blijft en gerenoveerd wordt;

Overwegende dat het nieuwe gebouw in de Staartsterstraat de hoofdingang van het hotel wordt;

Overwegende dat de binnenzijde van het hotel de kerk en de binnentuin zal omvatten;

Overwegende dat een brasserie die ook voor niet-hotelgasten toegankelijk zal zijn ingericht wordt op de benedenverdieping van de kerk, terwijl de bar op de galerij van de kerk komt;

Overwegende dat de eerste kelderverdieping aan de kant van de tuin een relaxatiecentrum met zwembad omvat;

Overwegende dat in het hoekgebouw dat bestaat uit een oude kapel en de bijgebouwen ervan, in de Brialmontstraat 11, het conferentiecentrum wordt ondergebracht met een ballroom en vergaderzalen;

Overwegende dat in het nieuwe gebouw in de Brialmontstraat 7 op de begane grond de in- en uitgang van de parkeergarage komen en op de verdiepingen, hotelkamers;

Overwegende dat de voormalige paardenstal zal worden omgevormd tot een vergaderzaal en een tuinsuite;

Overwegende dat op het binnenterrein van het huizenblok bomen zullen worden geplant en een verzorgd tuinlandschap zal worden aangelegd;

Overwegende dat het project voorziet in een ondergrondse parkeergarage met 120 plaatsen voor het hotel en 57 plaatsen voor de nevenfuncties van het hotel, alsook fietsstalplaatsen;

Overwegende dat het bestaande gebouw op de hoek van de Koningsstraat en de Haachtssteenweg gerenoveerd wordt en plaats zal bieden voor het restaurant, de presidentiële suite, een boetiek en het platform voor het lossen van waren;

Overwegende dat het kleine gebouw tussen de kerk en dat hoekgebouw vervangen wordt door een nieuwe glazen constructie waarin de keuken, de bar en een deel van de suite zullen worden ondergebracht;

Overwegende dat het project afwijkt van artikel 13 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het behoud van een doorlaatbare oppervlakte van ten minste 50% van de oppervlakte;

Overwegende dat de grondoppervlakte gezien de complexiteit van het project beperkt is moeten worden;

Overwegende dat in het project niettemin wordt voorgesteld om een nieuwe binnentuin aan te leggen met meerstammige bomen van het type

Gleditsia, die een lichtdoorlatende kroon hebben, teneinde naast het hotel een spel van licht en schaduw te doen ontstaan;

Overwegende dat het gebouw gelegen is in een sterk gemengd gebied en dat de menging van functies in het huizenblok aangemoedigd moet worden;

Overwegende dat op de plaats niettemin in 2 nieuwe woningen moet worden voorzien teneinde de woonfunctie in het huizenblok te laten voortbestaan;

Overwegende dat het project het mogelijk zal maken om de wijk nieuw leven in te blazen, 200 banen te scheppen in een gebied met meer dan 20% werklozen en werk te maken van de renovatie van een gebouw dat al vele jaren leegstaat, wat de veiligheid in de wijk ten goede zal komen;

Overwegende dat de technische inrichtingen zullen worden ondergebracht op een technische verdieping, die achteruit ligt ten opzichte van de gevellijn, op de hoogste verdieping van het gebouw in de Dwarsstraat om alle lawaaihinder voor de burens te voorkomen;

Overwegende dat er niettemin voor moet worden gezorgd dat die technische verdieping niet zichtbaar is vanaf de Kruidtuin, en dat in voorkomend geval de hoogte ervan verminderd moet worden;

Overwegende dat het project, dat uitgewerkt is onder toezicht van een begeleidingscomité bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeentelijke en gewestelijke besturen Stedenbouw en Monumenten en Landschappen, ertoe strekt op basis van een historische studie het respect voor de meest opmerkelijke elementen van het erfgoed te verzoenen met de levensvatbaarheid van het programma voor een groot luxehotel;

Gelet op het besluit van de regering van 17 juli 2008 waarbij de Gesùkerk, gelegen in de Koningsstraat 165, de Gesù-residentie, gelegen in de Dwarsstraat 2, de tuin op het binnenterrein van het huizenblok en het gebouw gelegen in de Brialmontstraat 11, op de hoek met de Staartsterstraat, in Sint-Joost-ten-Node, niet als monument worden beschermd; dat in de overwegingen van dat besluit staat dat "de materiële en rechtskundige bewaring van dit geheel ook kan worden bereikt ... door de bijzondere voorwaarden die door de nog af te leveren stedenbouwkundige vergunning kunnen worden opgelegd";

Gelet op het principiële advies dat de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen over de aanvraag uitgebracht heeft op haar vergadering van 19 december 2007, in het besluit waarvan gesteld wordt dat weliswaar verbeteringen kunnen worden aangebracht maar deze de algemene opzet van het project niet op de helling lijken te zetten;

Gelet op het niet eensluidend gunstig advies van de KCML van 7 januari 2009;

Gelet op het archeologisch potentieel van de plaats, gelegen ter hoogte van een verdedigingswerk ("hoornwerk") van de tweede omwalling van Brussel, tegenover de Schaarbeekse Poort (cfr. Atlas van de archeologische ondergrond van het Gewest Brussel 6 -Sint-Joost-ten-Node, blz. 49-50);

Overwegende dat in het kader van het project de principes van rationeel energiegebruik worden toegepast voor het gebruik van de technische inrichtingen;

Gelet op het milieu-effectrapport van de aanvrager en inzonderheid het hoofdstuk mobiliteit ervan; dat met betrekking tot de aanvraag geen milieu-effectonderzoek behoefde te worden gevoerd, aangezien de drempel van 200 overdekte parkeerplaatsen zoals bepaald in bijlage A, 18) van het BWRO, niet overschreden wordt;

Gelet op titel 8 van de GSV en op de verantwoording vervat in het milieu-effectrapport;

Overwegende dat het project betrekking heeft op een terrein dat gelegen is aan de grens van het centrum van Brussel en dan ook zeer goed bediend wordt door het openbaar vervoer;

Overwegende dat het in die wijk niettemin moeilijk is om een parkeerplaats te vinden voor zijn wagen; dat het onrealistisch zou zijn geweest bij dit project, met een dergelijke verscheidenheid aan functies (hotel, conferentiecentrum ...) en een dergelijke omvang, niet in parkeergelegenheid te voorzien;

Overwegende dat het aantal gevraagde parkeerplaatsen gerechtvaardigd is, gelet op de gemengde aard van het project;

Overwegende dat op alle verdiepingen van de parkeergarage in fietsstalplaatsen is voorzien en dat de fietsstalplaatsen op de verdiepingen -2, -3 en -4 niet echt doenbaar zijn voor fietsers;

Overwegende dat volgens het project de hoofdingang van de tuin in het koor van de kerk komt, terwijl er in de muuropeningen deuren komen;

Overwegende dat de toegang tot de tuin niet in het koor mag worden aangebracht teneinde de bestaande bebouwing, de "lezing" en de hiërarchie van de ruimten van de voormalige kerk te respecteren;

Overwegende dat, wat betreft het inkomsas aan de Koningsstraat die in de oude kerk wordt aangebracht, gepreciseerd moet worden hoe het zal worden ingericht;

Overwegende dat de aanpassingen voor de inrichting van een mezzanine in de oude kerk te veel opvallen en de visuele impact en het volume ervan moeten worden beperkt;

Overwegende dat die inrichting herzien moet worden en de triforiums daarbij zo veel mogelijk behouden moeten blijven;

Overwegende dat eveneens in detail dient te worden aangegeven hoe een verbinding tot stand zal worden gebracht tussen de suite in de klokkentoren en de zolder van het klooster ter hoogte van het roosvenster in de noordelijke topgevel van de dwarsbeuk;

Overwegende dat het project voorziet in een grote vensteropening aan de achterzijde van de klokkentoren teneinde de suite te verlichten;

Overwegende dat die vensteropening overdreven groot is en niet in verhouding staat tot de omvang van de klokkentoren; dat de grootte en de impact ervan beperkt dienen te worden;

Overwegende dat een airconditioningsinstallatie aan de achterzijde van de klokkentoren wordt geplaatst en dat die installatie binnenin het bestaande volume van de klokkentoren opgenomen dient te worden;

Overwegende dat voor het nieuwe gebouw in de Koningsstraat de zijdelingse verbindingen van de gevel in detail moeten worden weergegeven;

Overwegende dat met het oog op het respecteren van de erfgoedwaarde van de oude kapel op de verdieping van het gebouw in de Brialmontstraat bestudeerd moet worden of een andere inrichting mogelijk is waardoor de kapel beter als dusdanig herkenbaar blijft;

Gelet op de asbestinventaris;

Overwegende dat, wat de interne organisatie betreft, er om hygiënische redenen voor gezorgd moet worden dat in de omgeving van het zwembad het traject voor wie schoenen draagt, het traject voor wie op blote voeten loopt niet kruist;

Overwegende dat de voorgestelde wijzigingen het voorwerp van de aanvraag niet op de helling zetten, bijkomstig zijn, ertoe strekken de bezwaren die na de oorspronkelijke plannen gerezen waren te ondervangen en het mogelijk maken het gewenste doel, namelijk de renovatie van de plaats, te bereiken;

Gezien de positieve gevolgen van die wijzigingen, die binnen een complex van grote omvang geen invloed hebben op de aard van de geplande gebouwen en slechts bijkomstige wijzigingen meebrengen voor het project dat aan bijzondere regelen van openbaarmaking onderworpen is, zowel in absolute zin door hun beperkte weerslag als relatief gezien ten opzichte van de omvang van het project dat voor het overige onveranderd blijft,

GUNSTIG advies op voorwaarde dat:

1) op het terrein, meer bepaald in het te slopen en weer op te trekken gebouw in de Brialmontstraat 7, een oppervlakte aan woongelegenheid behouden blijft die op zijn minst overeenstemt met die van de 2 woningen die in de Koningsstraat 171 verdwijnen;

2) wat de Gesúkerk betreft:

- in het koor van de kerk geen toegang tot de tuin tot stand wordt gebracht;

- gepreciseerd wordt hoe het inkomsas aan de Koningsstraat zal worden ingericht;

- in het schip van de kerk de visuele impact en de omvang van de aanpassingen voor de inrichting van een mezzanine worden beperkt en de triforiums zo veel mogelijk behouden blijven;

- in detail wordt aangegeven hoe een verbinding tot stand zal worden gebracht tussen de suite in de klokkentoren en de zolder van het klooster ter hoogte van het roosvenster in de noordelijke topgevel van de dwarsbeuk;

- de grootte en de impact van de grote vensteropening aan de achterzijde van de klokkentoren voor het verlichten van de suite beperkt wordt; dat de oorspronkelijke balustrades in witte steen van de klokkentoren teruggeplaatst worden (cf. historische studie);

- de airconditioningsinstallatie binnenin het bestaande volume van de klokkentoren opgenomen wordt;

- de plaatsen voor fietsen die zich op de verdiepingen -2, -3 en -4 bevinden, verplaatst worden naar de verdieping -1 of de begane grond;

3) wat het nieuwe gebouw in de Koningsstraat betreft:

- de zijdelingse verbindingen van de gevel in detail worden weergegeven;

4) wat het klooster in de Dwarsstraat betreft:

- ervoor wordt gezorgd dat de technische verdieping niet zichtbaar is vanaf de Kruidtuin, wat in voorkomend geval een vermindering van de hoogte ervan kan vereisen;

- wat het zwembad en het wellnesscentrum betreft: de weg voor wie schoenen draagt gescheiden is van de weg voor wie op blote voeten loopt;

5) wat de kapel op de hoek van de Brialmontstraat en de Staartsterstraat betreft:

- de structuur van de kapel op de verdiepingen behouden blijft en de nieuwe ruimtes aldus ingericht worden dat de kapel als dusdanig herkenbaar blijft; het uitvoeren van stratigrafische onderzoeken en een studie van de muurschilderingen door het Koninklijk instituut voor het kunstpatrimonium mogelijk wordt gemaakt;

6) archeologisch voorschrift:

- met toepassing van artikel 245 van het BWRO preventieve archeologische opgravingen mogelijk worden gemaakt.

De omvang van die opgravingen zal afhangen van de mate waarin de ondergrond wordt opgebroken voor de geplande bouwwerken.

De afwijking van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening wat artikel 13 betreft (behoud van een doorlaatbare oppervlakte), wordt om de hiervoren vermelde redenen toegestaan.

De gewijzigde plannen moeten ter goedkeuring worden voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen voordat deze de vergunning afgeeft en een exemplaar ervan dient bij de stedenbouwkundige vergunning te worden gevoegd.

Kenmerk van het dossier: 14/AFD/187441 van 13.03.2009"

Gelet op de beslissing van het college van 14 april 2009, dat op 21 april 2009 ter kennis van de aanvragers is gebracht, om artikel 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) toe te passen en de aanvragers te verzoeken gewijzigde plannen in te dienen;

Gelet op de wijzigende plannen die op 12 mei 2009 ingediend zijn;

BESLUIT met eenparigheid van stemmen:

Artikel 1.- De vergunning wordt afgegeven aan de nv's Building & Engineering Rosebud Heritage - Rue Royale (de heren Bekaert en Buysens) op de voorwaarden vermeld in artikel 2, om de volgende redenen, bovenop de redenen die voorkomen in het advies van de gemachtigde ambtenaar dat hiervoren weergegeven is;

Overwegende dat de aanvragers een oppervlakte van $\pm 309 \text{ m}^2$ aan woongelegenheden behouden door de bouw van 3 flats precies op de plaats van het gebouw dat gesloopt en weer opgebouwd moet worden in de Brialmontstraat 7; dat de gewijzigde plannen dus ruimschoots voldoen aan de voormelde voorwaarde, die ertoe strekt te garanderen dat algemeen voorschrift 0.12 van het gewestelijk bestemmingsplan wordt nageleefd;

Overwegende dat de ingrepen aan de kerk tot een minimum beperkt zijn;

Overwegende dat de draaideur die oorspronkelijk gepland was als toegang tot de tuin, geschrapt is;

Overwegende dat het koor toegankelijk wordt gemaakt via de zijgalerij teneinde de ingrepen in de structuur van het koor te beperken;

Gelet op de nieuwe inrichting van het inkomsas aan de Koningsstraat;

Overwegende dat de impact van de mezzanine beperkt wordt, inzonderheid doordat de verbinding tussen beide triforiums aan elke zijde beperkt en lichter gemaakt wordt en doordat de balkons op een andere wijze in het geheel verwerkt worden zodat de bestaande pilaren beter uitkomen;

Gelet op plan 20.04 waarin in detail wordt aangegeven hoe een verbinding tot stand zal worden gebracht tussen de suite in de klokkentoren en de zolder van het klooster ter hoogte van het roosvenster in de noordelijke opgevel van de dwarsbeuk;

Overwegende dat de grote vensteropening, die volgens de oorspronkelijke plannen aan de achterzijde van de klokkentoren zou komen, vervangen is door drie kleinere openingen, waarbij de afmetingen en verhoudingen zijn overgenomen van de bestaande openingen in de voorgevel aan de Koningsstraat;

Overwegende dat de oorspronkelijke balustrades in witte steen van de klokkentoren teruggeplaatst zullen worden;

Gelet op plan 20.01, waaruit blijkt dat de airconditioningsinstallatie binnenin het bestaande volume van de klokkentoren opgenomen wordt;

Overwegende dat de 28 fietsstalplaatsen samengebracht zijn op de verdieping -1 van de parkeergarage;

Gelet op plan 30.01, waarop de details worden vermeld van de verbinding tussen het gebouw in de Koningsstraat 167 en de kerk enerzijds en het neoklassieke hoekgebouw anderzijds;

Overwegende dat de kroonlijst van de technische verdieping, gelegen in het "kloostergedeelte" in de Dwarsstraat, met 30 cm zal worden verlaagd;

Gelet op de topografische studie, waaruit blijkt dat die verdieping niet zichtbaar zal zijn vanaf het verst gelegen toegankelijke punt in de Kruidtuin;

Gelet op kaartblad 11 van het synthesedocument waarin de onderscheiden wijzigingen worden uitgelegd en waaruit duidelijk blijkt dat er in de omgeving van het zwembad een scheiding is tussen wie schoenen draagt en wie op blote voeten loopt;

Overwegende evenwel dat dit voetgangersverkeer en het voetbad eveneens aangegeven hadden moeten worden op plan 11.00;

Overwegende dat de vergaderzalen die in de kapel ingericht zullen worden in de bestaande structuur worden ingepast in de vorm van "glazen dozen" op een afstand van 15 cm ten opzichte van de booggewelven van de middenbeuk;

Overwegende dat de wijzigende plannen die ingediend zijn, aan de gestelde voorwaarden beantwoorden;

Overwegende dat de voorgestelde wijzigingen het voorwerp van de aanvraag niet op de helling zetten, bijkomstig zijn, ertoe strekken de bezwaren die na de oorspronkelijke plannen gerezen waren te ondervangen en het mogelijk maken het gewenste doel, namelijk de renovatie van de plaats, te bereiken;

Gezien de positieve gevolgen van die wijzigingen, die binnen een complex van grote omvang geen invloed hebben op de aard van de geplande gebouwen en slechts bijkomstige wijzigingen meebrengen voor het project dat aan bijzondere regelen van openbaarmaking onderworpen is, zowel in absolute zin door hun beperkte weerslag als relatief gezien ten opzichte van de omvang van het project dat voor het overige onveranderd blijft,

Overwegende bijgevolg dat de vergunning afgegeven kan worden zonder dat ook met betrekking tot deze wijzigingen de onderzoeksdaten hoeven te worden verricht waartoe de aanvraag aanleiding heeft gegeven;

Elke vergunning wordt afgegeven onder voorbehoud van de rechten van derden;

Artikel 2.- De houder van de vergunning dient:

1/ te voldoen aan de voorwaarden gesteld door de gemachtigde ambtenaar;

2/ zich te houden aan de volgende voorwaarden, opgelegd door het college van burgemeester en schepenen:

- plan 11.00 aldus wijzigen dat de respectieve trajecten voor wie op blote voeten loopt en wie schoenen draagt, en het voetbad duidelijk aangegeven worden;

- het uitvoeren van stratigrafische onderzoeken en een studie van de muurschilderingen in de kapel door het Koninklijk instituut voor het kunstpatrimonium mogelijk maken;

- overeenkomstig artikel 245 van het BWRO preventieve archeologische opgravingen mogelijk maken;

- de gewijzigde plannen te volgen;

3/ het bijgaande bericht aan te plakken;

4/ zich te houden aan het advies van de Brusselse hoofdstedelijke dienst voor brandweer en dringende medische hulp van 8.11.2007;

5/ 75.519,60 euro (58.092 m³ x 1,30 euro) als taks op het bouwen, het herbouwen, wijzigingen ... te storten op rekening nr. 091-0001783-66 van het gemeentebestuur onder het kenmerk "P.U.19180 Taks op het bouwen";

6/ zich te houden aan de bijzondere aanwijzingen vermeld in bijlage I bij dit besluit;

7/ zich te houden aan de voorwaarden betreffende de werkplaatsen (bijgevoegd);

[...]"

Overwegende dat een middel, het eerste van het verzoekschrift, ontleend wordt aan "schending van de artikelen 13, 24, 28, 29 en 124 van het BWRO, schending van artikel 6, 1/, 5/ en 7/, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 januari 2002 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, schending van voorschrift 0.12 van het gewestelijk bestemmingsplan, dat op 3 mei 2001 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering is goedgekeurd, aan dwaling omtrent en strijdigheid van de motieven, aan schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, aan de omstandigheid dat het

dossier van de vergunningsaanvraag niet ernstig onderzocht is, aan kennelijke dwaling omtrent de beoordeling en schending van de beginselen van behoorlijk bestuur"; dat de verzoekende partijen in een eerste onderdeel betogen dat het project waarvoor bij de bestreden handeling een vergunning is afgegeven tot gevolg heeft dat woningen verdwijnen met schending van voorschrift 0.12 van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP); dat ze aanvoeren dat in de vergunning van 7 juli 2009 een onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de twee woningen gelegen in de Koningsstraat 171 en anderzijds andere woningen, die beschouwd worden als "behorend" bij de functie van plaats voor de eredienst en waarop dat voorschrift niet van toepassing zou zijn; dat de redenering die ertoe strekt uit te sluiten dat voorschrift 0.12 toegepast wordt op woningen die beschouwd worden als "behorend" bij de hoofdfunctie van plaats voor de eredienst, volgens hen niet kan worden gevolgd; dat zij uiteenzetten dat een klooster gedefinieerd wordt als een "gebouw waar mannen of vrouwen, die zich uit de wereld (de gewone maatschappij) hebben teruggetrokken, samenwonen om een aan God en de godsdienst gewijd leven te leiden volgens voorschriften die daartoe zijn vastgesteld", dat een klooster een "gemeenschappelijke woning" is in de zin waarin dat begrip gedefinieerd wordt in de verklarende woordenlijst van het GBP en dat het klooster in kwestie, dat in de Dwarsstraat gelegen is, trouwens als zodanig wordt aangegeven in het formulier waarbij de stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd; dat ze aanvoeren dat in voorschrift 0.12, wat de toepassing ervan betreft, geen onderscheid wordt gemaakt tussen een woning die de hoofdbestemming uitmaakt en een woning die zou behoren bij een andere bestemming die hoofdbestemming zou zijn, dat dit voorschrift al van toepassing is zodra het gebouw in kwestie, ten eerste, een woning is, en dat gebouw, ten tweede, gelegen is in een woongebied met residentieel karakter, een typisch woongebied, een gemengd gebied, een sterk gemengd gebied of in een administratiegebied, en dat in casu aan die beide voorwaarden voldaan is, aangezien hier sprake is van woningen in een sterk gemengd gebied; dat ze onderstrepen dat het begrip "bijbehorende huisvesting" in het GBP alleen voorkomt in welbepaalde gevallen in gebieden voor stedelijke industrie, gebieden voor havenactiviteiten en vervoer en gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, waarin de woonfunctie alleen aanvaard wordt als ze bijkomend is en behoort bij de hoofdfunctie van het gebied, en voorschrift 0.12 daar niet van toepassing is; dat ze erop wijzen dat op de kaart van de bestaande feitelijke toestand van het GBP alleen de Gesùkerk als voorziening vermeld staat en niet het gebouw in de Dwarsstraat; dat ze stellen dat het vanuit historisch en conceptueel oogpunt verkeerd is dat gebouw voor te stellen als behorend bij de kerk: uit een historisch onderzoek dat in 2006 op verzoek van het Atelier d'art urbain gevoerd is, blijkt dat de jezuïeten in 1856, toen zij de woning van J.-B. Vifquin in de Koningsstraat kochten, de bedoeling hadden daar een residentie te vestigen, dat de kerk achteraf gebouwd is, dat er sedert 1977 geen enkele publiek toegankelijke kerkdienst meer is opgedragen, hoewel de jezuïeten in de residentie zijn

blijven wonen tot medio de jaren 1990; dat ze voorts stellen dat er voor het functioneren van een kerk geen klooster nodig is en dat de jezuïeten niet over een klooster hoefden te beschikken om hun kerk te kunnen bouwen; dat ze ten slotte uiteenzetten dat de verwerende partij, afgezien van de collectieve woonverblijven van het klooster, voor de toepassing van voorschrift 0.12 geen rekening heeft gehouden met andere gebouwen op die plaats, namelijk het gebouw in de Brialmontstraat 11, dat eveneens "Gesù-residentie" wordt genoemd, of met de woningen in de Koningsstraat 169-173, waarvan de benedenverdieping winkelruimte is, terwijl naar de woonfunctie van die gebouwen geen enkel onderzoek is gedaan door de gemachtigde ambtenaar of de verwerende partij;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat ze tijdens het onderzoek van de vergunningsaanvraag, net zoals de overlegcommissie, geoordeeld heeft dat "het geheel der gebouwen dienst doet als een voorziening van collectief belang (klooster) en de 'woonfunctie' bijgevolg beschouwd wordt als behorend bij de hoofdfunctie" en dat daardoor "voorschrift 0.12 van het GBP niet van toepassing is"; dat ze stelt dat het niet mogelijk is op een GBP verscheidene bestemmingen aan eenzelfde vloeroppervlakte toe te wijzen en bijgevolg gewerkt wordt volgens een concept waarbij verschillende bestemmingen samengenomen worden, met als gevolg dat nevenfuncties onder dezelfde bestemming vallen als de hoofdfunctie teneinde de versnippering van een stedenbouwkundige entiteit te voorkomen die zou ontstaan als aan elke m² van de oppervlakte ervan een bestemming zou worden gegeven die met de werkelijkheid overeenstemt; dat ze uiteenzet dat de aanwezigheid van woongelegenheid voor kloosterlingen op een plaats die in zijn geheel genomen voor de katholieke eredienst bestemd is, alleen te verklaren is door de aanwezigheid van een publiek toegankelijke plaats voor de eredienst, namelijk de Gesùkerk, en dat die woongelegenheid een ondeelbaar geheel vormt met een complex dat bestemd is voor de uitoefening van een opdracht van algemeen belang en dat ze bijgevolg een voorziening vormt die voor een erkende eredienst gebruikt wordt; dat ze van oordeel is dat er een functioneel verband bestaat tussen het leven in het klooster en de eigenlijke plaats voor de eredienst, waarbij de omstandigheid dat het gedeelte dat voor het privéleven van de kloosterlingen bestemd is niet publiek toegankelijk is er niet toe kan leiden dat uitgesloten moet worden dat het om een voorziening gaat; dat er volgens haar voor het bestaan van een kerk weliswaar geen klooster nodig is, maar dat men zich geen klooster kan indenken zonder een plaats voor de eredienst, naast of in het klooster, zodat "het bestaan van een kerk een noodzakelijk ankerpunt is voor het bouwen van een klooster"; dat de verwerende partij met de verwijzing naar de definitie van het begrip woning in de verklarende woordenlijst van het GBP, onderstreept dat het geheel van de gebouwen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, gebruikt is voor activiteiten van de katholieke eredienst en dat die plaats dan ook op wettige wijze de bestemming voorziening van collectief belang of van

openbare diensten heeft gekregen, zodat voorschrift 0.12 van het GBP niet van toepassing is;

dat de verwerende partij in haar laatste memorie nogmaals onderstreept dat het klooster bij de kerk hoort, en stelt dat "religieuzen alleen in het klooster wonen, omdat [...] daaraan een kerk verbonden is"; dat ze opmerkt dat de omstandigheid dat vreemdelingen die illegaal in het land verblijven in een opvangcentrum van Fedasil worden ondergebracht voor ze het bevel krijgen het grondgebied te verlaten geenszins meebrengt dat zo een centrum als woongelegenheden moet worden beschouwd; dat ze stelt dat hetzelfde geldt voor een internaat, wat een voorziening van collectief belang is, aangezien het om een onderwijsinstelling gaat, terwijl het feit dat leerlingen en opvoeders daar de nacht doorbrengen er niet toe kan leiden dat de bestemming ervan verandert in woongelegenheden; dat ze betoogt dat een "ander voorbeeld [...] kan worden gevonden in het advies dat door de afdeling Wetgeving van de Raad van State op 28 mei [lees: maart] 2001 is uitgebracht over het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan", waarin "geoordeeld is dat de pastorie van het Collège Saint-Pierre, in de Dekenijstraat 96 te 1180 Ukkel 'het noodzakelijke en onlosmakelijk verbonden toebehoren' is van het college waarmee ze samenhangt" en dat de pastorie, hoewel het de bedoeling is dat ze dient als woning van de pastoor, "ingedeeld moet worden bij de voorzieningen van collectief belang"; dat de verwerende partij stelt dat er daarvoor twee redenen zijn: ten eerste "ligt de pastorie binnen de muren van het college of paalt ze eraan, zoals een klooster noodzakelijkerwijze deel uitmaakt van of paalt aan een kerk" en ten tweede "kan men zich geen pastorie indenken als daaraan geen ruimte voor katholiek onderwijs paalt of verbonden is, los van de overwegingen betreffende de respectieve oppervlakte van de gebouwen of de naam die daaraan gegeven wordt"; dat ze onderstreept dat volgens vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie een pastorie een aanhorigheid van het openbaar domein is, aangezien ze naast een kerk gelegen is en in verbinding staat met die kerk, ze dienst doet als woning van de pastoor die zijn ambt te allen tijde moet kunnen uitoefenen, ze nodig is voor de uitoefening van de eredienst en derhalve onrechtstreeks daarvoor dient; dat ze eveneens onderstreept dat uit de voorbereiding van het GBP blijkt dat "het de bedoeling van de wetgever was kloosters bij voorzieningen van collectief belang onder te brengen", aangezien het Magdalenaklooster, dat toen leegstond, behouden werd in een gebied voor voorzieningen hoewel de gemeente Jette verzocht had daaraan de bestemming administratiegebied te geven; dat ze eveneens aanvoert dat kloosters in het Waals Gewest opgenomen worden in gebieden voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen;

Overwegende dat de tussenkomende partijen verwijzen naar de definitie die in de verklarende woordenlijst van het GBP gegeven wordt van het begrip voorziening van collectief belang of van openbare diensten en stellen dat daaruit kan

worden afgeleid dat er geen grond is om wat de voorzieningen voor erkende godsdiensten betreft een onderscheid te maken tussen die welke enige woonfunctie bezitten die verband houdt met godsdienstbeleving en die welke louter een gebedsruimte zijn; dat ze uiteenzetten dat uit de voorbereiding van het GBP blijkt dat dit type van inrichting tot de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten gerekend wordt; dat ze aanvoeren dat op basis van de motivering van de bestreden handeling kan worden vastgesteld dat de verwerende partij nauwgezet onderzocht heeft of er op de plaats in kwestie eventueel woningen waren en dat ze na dat onderzoek aan de aanvrager de verplichting heeft opgelegd om gewijzigde plannen in te dienen en om, met toepassing van voorschrift 0.12 van het GBP, een oppervlakte van 309 m² aan woongelegenheid te behouden door 3 flats te bouwen en wel in de Brialmontstraat 7; dat ze aangeven dat het begrip "bijbehorende huisvesting" in het GBP weliswaar alleen voorkomt in welbepaalde gevallen in gebieden voor stedelijke industrie, gebieden voor havenactiviteiten en vervoer en gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, maar de verwijzingen naar dat begrip van het GBP in casu niet relevant zijn, inzonderheid omdat ze slaan ofwel op dienstwoningen ofwel op woningen die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij een bepaald gebied in de zin van voorschrift 8.1 van het GBP; dat ze aangeven dat de verwerende partij niet heeft willen verwijzen naar de definitie van het GBP betreffende het begrip woning en in de bestreden handeling aanhalingstekens heeft gebruikt om aan te geven dat het om "woning" in de courante betekenis van het woord gaat, namelijk "huis of deel van een huis waarin men woont", dat in casu beschouwd wordt als behorend bij de hoofdfunctie, namelijk een plaats voor de eredienst die een voorziening van collectief belang vormt; dat ze verwijzen naar de definitie die in het GBP van het begrip bijhorend gegeven wordt, namelijk "aanvulling van de hoofdbestemming en doorgaans met een betrekkelijk kleine oppervlakte", en daaruit afleiden dat iets wat ergens bij hoort niet noodzakelijk klein van oppervlakte hoeft te zijn en dat de omstandigheid dat het klooster een oppervlakte van 6.414 m² beslaat, terwijl de kerk slechts 2.983 m² inneemt, geenszins meebrengt dat de kerk bij het klooster hoort en niet omgekeerd; dat ze uiteenzetten dat een kerk niet geacht kan worden bij een klooster te horen, dat de ruimten die als leefruimte bestempeld kunnen worden en die welke uitsluitend aan de eredienst gewijd zijn nauw met elkaar verbonden zijn en dat de bestemming van de Gesù-gebouwen moet worden bepaald door die gebouwen te beschouwen als een geheel waarvan de eenheid voortvloeit uit het feit dat ze in hun geheel ten dienste stonden van de Sociëteit van Jezus, en de gebouwen waarop de bestreden handeling betrekking heeft deel uitmaken van één en dezelfde voorziening van collectief belang die een functionele band vertoont met de orde van de jezuïeten, die daarvan eigenaar is geweest van 1856 tot 2007; dat de argumenten ontleend aan het feit dat het gebouw in de Brialmontstraat 11 "Gesù-residentie" wordt genoemd, aan het feit dat men niet eerder dan in 1860 met de bouw van de kerk is begonnen terwijl het provinciaal van de jezuïeten het geheel der terreinen

reeds in 1856 verworven had, en aan de omstandigheid dat de "publiek toegankelijke diensten" in de voormelde kerk in 1977 gestopt zijn, naar hun mening irrelevant zijn; dat ze immers benadrukken dat de gehele architectuur van het gebouw in de Brialmontstraat 11 aantoont dat het een religieuze bestemming heeft, zoals blijkt uit de aanwezigheid van een kapel, dat de tijd tussen de verwerving van de terreinen en het begin van de bouw van de kerk niets betekent en dat in de kerk na 1977 weliswaar geen enkele religieuze dienst meer is opgedragen, maar dat gebouw niettemin een kerk is gebleven, en de jezuïeten ze pas recentelijk ontwijd hebben; dat ze erop wijzen dat de omstandigheid dat een gebouw niet publiek toegankelijk is niet meebrengt dat het geen voorziening van collectief belang kan zijn; dat ze, in verband met de kaart van de bestaande feitelijke toestand van het GBP, waarin alleen de kerk en een deel van de gebouwen in de Koningsstraat als voorziening opgenomen zijn maar niet de overige gebouwen, welke opgenomen zijn in een zwak gemengd gebied of een kantoorgebied, onderstrepen dat het om een indicatief instrument gaat dat alleen een hulpmiddel is bij het opmaken van de kaart van de bodembestemming, welke de enige kaart is met regelgevende kracht, zoals in herinnering gebracht wordt in artikel 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 juli 1998 betreffende de algemene voorstelling van het ontwerpplan en van het gewestelijk bestemmingsplan; dat ze, in verband met de specifieke bestemming van bepaalde gebouwen, te weten de gebouwen in de Brialmontstraat 11 en in de Koningsstraat 167 en 169-173, onderstrepen dat die gebouwen, net zoals de rest van het klooster, ofwel nooit voor bewoning bestemd zijn, ofwel thans een andere bestemming hebben gekregen, maar niet die van woning; dat ze uiteenzetten dat het gebouw in de Brialmontstraat 11 tussen 1890 en 1897 gebouwd is door en in opdracht van de orde van de jezuïeten, dat het vanaf het begin voor religieuze doeleinden bestemd is, zoals blijkt uit het feit dat zich in dat gebouw een neo-Byzantijnse kapel van 299 m² bevindt, en dat de verwerende partij bijgevolg heeft kunnen oordelen dat voorschrift 0.12 van het GBP daarop niet van toepassing was, dat de gebouwen in de Koningsstraat 167 en 169-173 dateren van voor de komst van de orde van de jezuïeten, dat ze oorspronkelijk wellicht voor bewoning bestemd waren, maar sedert heel lang niet meer als woning gebruikt worden, met uitzondering van de appartementen die door de bestreden handeling uitdrukkelijk gecompenseerd zijn, zodat voorschrift 0.12 van het GBP daarop evenmin van toepassing is;

Overwegende dat voorschrift 0.12 van het GBP als volgt luidt:

" De volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of van de bestemming van een woning, evenals de afbraak van een woning kunnen slechts toegelaten worden in een woongebied met residentieel karakter, een typisch woongebied, een gemengd gebied, een sterk gemengd gebied of in een administratiegebied, nadat de handelingen en werken zullen onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking en onder een van de volgende voorwaarden:

1/ op dezelfde plaats in woongebieden minstens dezelfde oppervlakte aan woongelegenheid behouden, of in het gebied, in gebieden met

gemengd karakter en administratiegebied minstens dezelfde oppervlakte aan woongelegenheid behouden;
[...]"

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar in zijn advies stelt dat "de aanvraag niet volledig beantwoordt aan algemeen voorschrift 0.12 van het gewestelijk bestemmingsplan, aangezien ze leidt tot de verdwijning van 2 woningen gelegen in de Koningsstraat 171 zonder compensatie" maar dat "die verdwijning van woongelegenheid betrekking heeft op een zeer beperkte oppervlakte en bijgevolg gecompenseerd kan worden op een van de wijzen bepaald in algemeen voorschrift 0.12 van het gewestelijk bestemmingsplan"; dat het college van burgemeester en schepenen vaststelt "dat een oppervlakte van $\pm 309\text{m}^2$ aan woongelegenheid behouden wordt door de bouw van 3 flats precies op de plaats van het gebouw dat gesloopt en weer opgebouwd moet worden in de Brialmontstraat 7", zodat "de gewijzigde plannen dus ruimschoots voldoen aan de voormelde voorwaarde, die ertoe strekt te garanderen dat algemeen voorschrift 0.12 van het gewestelijk bestemmingsplan wordt nageleefd";

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar - en na hem de steller van de bestreden handeling, die zich op zijn advies baseert, - voor het overige stelt dat voorschrift 0.12 van het GBP niet van toepassing is om de volgende reden:

" Overwegende dat het project ertoe strekt een nieuwe bestemming te geven aan een gebouwencomplex bestaande uit een klooster, een kapel, een niet meer in gebruik zijnde kerk, drie rijtjeshuizen en bijgebouwen, die thans bijna volledig leegstaan en ten dele vervallen zijn;

Overwegende dat dit complex, dat tot op heden bestemd was voor de eredienst, bijgevolg voor het grootste deel beschouwd kan worden als een voorziening van collectief belang; dat de "woonfunctie" bijgevolg beschouwd wordt als behorend bij de hoofdfunctie";

Overwegende dat in het middel de vraag wordt gesteld of een klooster een "woning" is in de zin van het voormelde voorschrift;

Overwegende dat de verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen van het GBP een definitie van de term woning bevat, die als volgt luidt:

" Geheel van lokalen die voor de huisvesting of voor de bewoning door een of meer personen werden ontworpen, voor zover er geen andere bestemming wettelijk werd gevestigd, met inbegrip van rusthuizen en erkende of gesubsidieerde verblijfplaatsen, en met uitzondering van hotelinrichtingen";

dat volgens de methodologische nota van het ontwerp van GBP "de huisvesting ... de onroerende goederen (omvat) die gebruikt worden voor bewoning of verblijf zoals studentenkamers, gemeubelde kamers, rustoorden, opvangtehuizen alsook de

aanhorigheden ervan : koeren, tuinen, bijgebouwen, achteruitbouwstroken,..." (Bijlage 2 bij het ontwerp van GBP, *B.S.* 2 september 1999, punt 1.1.2., blz. 32.791);

dat de verklarende woordenlijst de volgende definitie bevat van voorziening van collectief belang of van openbare diensten:

" Bouwwerk of installatie bestemd voor de uitvoering van een opdracht van algemeen of openbaar belang, meer bepaald de diensten van de plaatselijke besturen, de gebouwen waarin de parlementaire vergaderingen en hun diensten gehuisvest zijn, de scholen, de culturele, sportieve, sociale en gezondheidsvoorzieningen, alsmede de voorzieningen voor erkende erediensten en lekenmoraal";

Overwegende dat een klooster een gebouw is "waar mannen of vrouwen, die zich uit de wereld (de gewone maatschappij) hebben teruggetrokken, samenwonen om een aan God en de godsdienst gewijd leven te leiden volgens voorschriften die daartoe zijn vastgesteld" (*Van Dale*, lemma "klooster"); dat kloosterlingen niet gekenmerkt worden door de uitoefening van een activiteit maar door een levensstaat; dat het gebouw waarin zij het gemeenschappelijke leven leiden dat eigen is aan het instituut van gewijd leven waartoe zij behoren, dan ook moet worden beschouwd als een woning in de zin waarin dat begrip in het GBP begrepen wordt, waarbij de loutere omstandigheid dat degenen die daar wonen kloosterlingen zijn in dat opzicht geen verschil maakt; dat een huis waarin een kloostergemeenschap woont weliswaar een gebedsruimte omvat, maar zo een plaats van eredienst bestaat voor het gemak van de gemeenschap die daar woont; dat net zomin als de aanwezigheid van een privékapel in een privéwoning of de aanwezigheid van een gebedsruimte in een rusthuis of rustoord de woonfunctie van de gebouwen in kwestie kan aantasten, de aanwezigheid van een gebedsruimte in een klooster, anders dan wat de verwerende partij en de tussenkomende partijen beweren, niet meebrengt dat dit klooster beschouwd hoort te worden als een voorziening die voor de eredienst bestemd is;

Overwegende dat uit de stukken die betrekking hebben op de totstandkoming van het GBP niet kan worden opgemaakt dat kloosters tot voorzieningen van collectief belang gerekend zouden moeten worden; dat de regering weliswaar geweigerd heeft in te gaan op een verzoek van de gemeente Jette om het voormalige Magdalena-klooster de bestemming administratiegebied te geven in plaats van de bestemming gebied voor voorzieningen, maar daaruit niet voortvloeit dat ze in het algemeen besloten heeft dat een klooster een voorziening van collectief belang is; dat immers in de motivering van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan in dit verband wordt opgemerkt dat "de gewestelijke ontwikkelingscommissie van oordeel is dat deze bestemming [gebied voor voorzieningen] behouden (moet) blijven en dat een nieuw

administratiegebied op deze plaats niet moet worden toegestaan bij gebrek aan een concreet project of een bestemming voor kantoor zoals in de bestaande feitelijke toestand is aangegeven" en daarop laat volgen dat "de latere herbestemming van een niet meer in gebruik zijnd gebied voor voorzieningen kan worden gerealiseerd via een BBP" (B.S., 14 juni 2001, eerste uitgave, blz. 20083); dat het daarbij niet de bedoeling was te bepalen of een klooster als een voorziening of als woongelegenheid moest worden beschouwd, maar alleen om na te gaan of het opportuun was het gebied in kwestie om te vormen tot administratiegebied;

Overwegende dat wanneer, zoals in het onderhavige geval, een kerk grenst aan een klooster, de omstandigheid dat het klooster voor een erkende eredienst bestemd is geen gevolgen heeft voor de bestemming die aan het klooster toegekend dient te worden voor de toepassing van voorschrift 0.12 van het GBP; dat de omstandigheid dat die kerk bediend werd door leden van de gemeenschap die in het klooster woonde, niet meebrengt dat het klooster bij die plaats van eredienst "gaat horen"; dat dit klooster de plaats blijft waar de gemeenschap woont en dan ook een woning is; dat de verwerende partij, om aan te tonen dat wat het GBP betreft gewerkt wordt volgens een concept waarbij verschillende bestemmingen samengenomen worden, waardoor het in casu onmogelijk zou zijn het klooster los te zien van de kerk, ten onrechte steunt op de definitie die de verklarende woordenlijst van het GBP geeft van het begrip woning, doordat daarin voorbehoud wordt gemaakt voor het geval dat een "andere bestemming" daar op wettige wijze gevestigd zou zijn; dat het doel dat nagestreefd wordt met de tussenzin betreffende de wettige vestiging van een andere bestemming erin bestaat te voorkomen dat een gebouw dat voor bewoning ontworpen is maar naderhand op wettige wijze een andere bestemming heeft gekregen voort als woning zou worden beschouwd; dat daaruit niet kan worden afgeleid dat de bestemming van het klooster niet los kan worden gezien van de bestemming van de kerk; dat door het bouwen van de kerk geen andere bestemming is gegeven aan het gebouw of de gebouwen die het klooster vormen;

Overwegende dat de gebouwen waarop het project betrekking heeft, behalve uit een niet meer in gebruik zijnde kerk bestaan uit verscheidene gebouwen die vroeger toebehoord hebben aan de orde der jezuïeten en bewoond werden door een gemeenschap van die orde; dat het woord "klooster" zowel in de bestreden handeling als in de stukken van het dossier nu eens gebruikt wordt om er het volledige gebouwencomplex mee aan te duiden en dan weer als benaming van slechts een gedeelte ervan, waartoe hoe dan ook het gebouw in de Dwarsstraat 2 behoort, waarvan het vloeroppervlak volgens de vergunningsaanvraag 6.414 m² bedraagt;

Overwegende dat, volgens de studie met als opschrift "Le Gesù (1856-2006). Etude historique et architecturale de l'église, des résidences et des propriétés de la Compagnie de Jésus à Saint-Josse-ten-Noode", die in 2007 door P. Gauthier en J.-S. Misson opgesteld is en die bij het dossier van de tussenkomende partijen gevoegd is, het gebouw in de Dwarsstraat 2, dat "de Gesù-residentie" wordt genoemd, naargelang van de plaats bestaat uit vier of vijf verdiepingen, waarvan de binneninrichting, die voor elke verdieping dezelfde is, als volgt beschreven wordt: "Een gang aan de straatzijde biedt toegang tot de kamers, die aan de kant van de tuin gelegen zijn. De keukens, de eetzaal en de recreatiezaal bevinden zich op de benedenverdieping in het hoogste deel van de straat. Voorts is er een privékapel, op de vijfde verdieping" (p. 56); dat zo een gebouw een geheel is van lokalen die ontworpen zijn voor huisvesting van of bewoning door verscheidene personen en dan ook beantwoordt aan de definitie van woning vervat in de verklarende woordenlijst van het GBP; dat aangezien de verwerende partij niet aantoonde dat daar een andere bestemming wettig gevestigd is, geconcludeerd dient te worden dat voorschrift 0.12 van het GBP daar van toepassing is;

Overwegende, bovendien, wat de andere gebouwen betreft, met uitzondering van de kerk zelf en van het gebouw in de Koningsstraat 171, dat de loutere omstandigheid dat ze deel uitmaken van het "gebouwencomplex" waarin de jezuïeten woonden, niet impliceert dat ze voor de eredienst bestemd waren; dat ze dus niet als voorzieningen van collectief belang beschouwd mogen worden om de reden die in de bestreden handeling in aanmerking genomen is; dat zulks in het bijzonder geldt voor het gebouw in de Brialmontstraat 11, dat soms voorgesteld wordt alsof het eveneens deel uitmaakt van de "de Gesù-residentie" (cf. de voormelde studie, p. 57);

Overwegende dat het eerste onderdeel van het middel gegrond is; dat er geen grond bestaat om onderzoek te wijden aan het tweede onderdeel van dit middel of aan de overige middelen van het verzoekschrift,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt de stedenbouwkundige vergunning die het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Joost-ten-Node op 7 juli 2009 aan de nv's BUILDING & ENGINEERING ROSEBUD HERITAGE - RUE ROYALE heeft afgegeven voor een goed gelegen aan de Koningsstraat, de Dwarsstraat, de Staartsterstraat en de Brialmontstraat en die ertoe strekt een plaats die een kerk, een

klooster, een kapel, drie rijtjeshuizen en bijgebouwen omvat om te vormen tot een hotel met 150 kamers, en ondergrondse parkeergelegenheden te scheppen.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 775 euro, komen ten laste van de verwerende partij ten belope van 525 euro en ten laste van de tussenkomende partijen ten belope van elk 125 euro.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XVe kamer, op tweeëntwintig juni tweeduizend tien door:

de Hr. QUERTAINMONT,	staatsraad, waarnemend kamervoorzitter,
Mevr. DEBROUX,	staatsraad,
de Hr. KOVALOVSKY,	staatsraad,
de Hr. GHODS,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd Griffier

De wnd. Voorzitter

R. GHODS

Ph. QUERTAINMONT

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD VAN STATE,
GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.