

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 215.050 van 12 september 2011
in de zaak A. 195.780/X-14.532.**

In zake : de n.v. VISIE CONSTRUCT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Dirk Lindemans en Thomas Eyskens
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Keizerslaan 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST,
vertegenwoordigd door de Brusselse Hoofdstedelijke regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe Coenraets
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Ter Kamerenlaan 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 8 maart 2010, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 17 december 2009 van de Brusselse Hoofdstedelijke regering houdende, eensdeels, de verwerping van het beroep van de verzoekende partij tegen het besluit van 22 december 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ganshoren waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het oprichten van een appartementsgebouw met 18 wooneenheden, het behoud van 29 garageboxen en de renovatie van 2 van deze boxen tot een fietsenberging gelegen te Ganshoren, Gemeentestraat 20, kadastraal bekend sectie A, nrs. 361/b2/92 en 360/c, en anderdeels, de weigering van de voormelde vergunning.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 204.829 van 7 juni 2010 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 24 juni 2011.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip De Preter, die loco advocaten Dirk Lindemans en Thomas Eyskens verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Christophe Lépinos, die loco advocaat Philippe Coenraets verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest andersluidend 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 arrest nr. 204.829 van 7 juni 2010.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

4. De verzoekende partij leidt een tweede middel af uit de schending van de artikelen 13, 41, 174 en 325 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna: BWRO). Volgens de verzoekende partij is geen enkel motief van het bestreden besluit van aard de weigering van de stedenbouwkundige vergunning te verantwoorden en wordt er niet afdoende geantwoord op de argumenten die zij in haar verzoekschrift en op de hoorzitting heeft ontwikkeld. Ze voert aan dat haar aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het van toepassing zijnde bijzonder bestemmingsplan IV “Le Home” (hierna: BBP), “die voldoende gedetailleerd zijn om uitdrukking te geven aan wat de goede ruimtelijke ordening vereist”. Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij deze overeenstemming met het BBP reeds naar aanleiding van een eerdere aanvraag erkend, maar weigert ze de huidige aanvraag omdat deze voorschriften haar thans niet meer “zinnen”. De verzoekende partij doet gelden dat de vergunningverlenende overheid bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening ten aanzien van projecten binnen een BBP maar een zeer beperkte beoordelingsruimte heeft en “in elk geval (...) niet een ander toetsingskader (vermag) te hanteren dat strijdig is met de voorschriften van dat bijzonder bestemmingsplan”. Waar het bestreden besluit stelt dat het gevraagde niet inpasbaar is in de wijk, die voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen, doet de verzoekende partij meer specifiek gelden dat de voorschriften van het BBP IV “Le Home” uitdrukkelijk een hoogbouw met een gelijkvloerse verdieping, twee verdiepingen en met een minimale kroonlijsthoogte van 9 meter (en maximum

10 meter) voorschrijven, zodat de bestaande eengezinswoningen, die in strijd met deze voorschriften werden opgericht, niet als referentie kunnen gelden om de gevraagde vergunning te weigeren. Ze voert aan dat ze dit reeds heeft toegelicht op de hoorzitting, maar dat daarover niets te lezen valt in de bestreden beslissing. Ook wat betreft het in het bestreden besluit voorgehouden verlies aan bezonning en klaarheid van de tuinen en de gevels van het binnendeel doet de verzoekende partij gelden dat de bouwdiepte van het betrokken BBP wordt geëerbiedigd, waaraan ze toevoegt dat “met de opgelegde kroonlijsthoogte van minimum 9 meter (...) een wegname van zon en licht in het binnenblok onvermijdelijk (is)”, zodat ook dit motief in wezen enkel kritiek op het betrokken BBP-voorschrift betreft. Ook hier voert de verzoekende partij aan dat op haar argumentatie dienaangaande in het bestreden besluit niet wordt geantwoord. Met betrekking tot de overweging dat “het project grenst aan een gebied dat in het gewestelijk bestemmingsplan aangeduid is als een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing”, stelt de verzoekende partij dat niet valt in te zien hoe het feit dat het project buiten die perimeter valt, wettige beperkingen zou kunnen meebrengen en dat de bestreden beslissing dit ook niet verduidelijkt. Waar in het bestreden besluit wordt overwogen dat de netto vloeroppervlakte van de bewoonbare ruimten in het dak niet voldoende is, doet de verzoekende partij gelden dat dit slechts een minimale tekortkoming betreft die bovendien in het bestreden besluit niet verder wordt gepreciseerd. Ze voegt eraan toe dat een aanpassing in die zin voor haar geen probleem vormde en middels een voorwaarde had kunnen worden opgelegd. Voor zover in het bestreden besluit wordt gesteld dat het gevraagde niet in overeenstemming is met “het idee dat de Regering heeft over een evenwichtige inrichting in de zin van de doelstellingen en de criteria vastgesteld in art. 2 en 3 BWRO” doet de verzoekende partij gelden dat dit idee strijdig is met de verordenende bepalingen van het BBP IV “Le Home”. Ten slotte voert de verzoekende partij nog aan dat het “overigens niet zonder betekenis (is) dat in het bestreden besluit ook is vermeld (...) dat de gemeente Ganshoren (...) een erkende ontwerper heeft aangesteld om de studie van de gedeeltelijke wijziging van het BBP ‘Le Home’ uit te voeren”, hetgeen volgens de verzoekende partij aantoont dat de verwerende partij “er (zich) zeer goed van bewust is (...) dat haar huidig inzicht over de

ruimtelijke ordening niet kan gerealiseerd worden zonder wijziging van dit BBP IV”.

5. In haar memorie van antwoord repliceert de verwerende partij dat de eventuele conformiteit van een project met de voorschriften van een BBP op zichzelf niet impliceert dat dit project conform is met de goede plaatselijke ordening en dat de bevoegde overheid in dergelijke aangelegenheid “niet totaal” gebonden is door deze voorschriften maar over een bepaalde discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikt. Daarbij maakt de verwerende partij in een voetnoot de opmerking dat “het project afwijkt op de voorschriften van het BBP, precies wat betreft de verplichte kroonlijsthoogte”. Voorts betoogt de verwerende partij dat zij de impact van het project op de goede plaatselijke ordening correct heeft geëvalueerd en daarbij rekening heeft gehouden met het beoogde bouwprofiel, maar ook met het bewaren van het architecturaal evenwicht en de inrichting van coherente stedelijke gehelen, het verlies van bezonning en licht, de omvang van de andere gebouwen van de wijk en het feit dat de bouwplaats grenst aan een gebied van culturele, historische waarde of voor stadsverfraaiing. Meer specifiek met betrekking tot de omvang van de andere gebouwen van de wijk voert de verwerende partij nog aan dat de aanwezige eengezinswoningen als referentie mochten gebruikt worden en dat “niets kan laten veronderstellen dat deze gebouwen noodzakelijk strijdig zijn met de voorschriften van het B.B.P. betreffende de hoogte der gebouwen”, waaraan ze in voetnoot toevoegt dat hierbij “met verschillende hypothesen” rekening dient te worden gehouden, zoals de mogelijkheid dat de gebouwen zijn opgericht vóór de goedkeuring van het BBP, dat de overheid op de voorschriften van dit BBP betreffende de hoogte der gebouwen heeft kunnen afwijken of dat de gebouwen conform waren met deze voorschriften vermits in het gebied twee types van gebouwen worden voorzien: gebouwen met twee verdiepingen, maar ook gebouwen met één verdieping. Ten slotte doet de verwerende partij nog gelden dat ze met de voormelde motieven tevens heeft geantwoord op de door de verzoekende partij ontwikkelde opmerkingen, die hoofdzakelijk de compatibiliteit van het project met de goede ruimtelijke ordening betreffen.

6. De verzoekende partij werpt in haar memorie van wederantwoord op dat de verwerende partij het middel slechts gedeeltelijk beantwoordt en dat haar argumentatie grotendeels niet wordt weerlegd. Met betrekking tot de door de verwerende partij opgeworpen hypothese dat de bestaande eengezinswoningen in de wijk dateren van voor de goedkeuring van het betrokken BBP, doet de verzoekende partij gelden dat de verwerende partij deze hypothese niet bewijst en dat deze hypothese hoe dan ook geen afbreuk doet aan haar argumentatie, vermits de feitelijke aanwezigheid van bouwwerken die dateren van vóór het BBP niet verantwoordt dat zij in aanmerking worden genomen om planconforme en dus hogere bouwwerken te weigeren. Waar de verwerende partij aanvoert dat er ook een zone voor lagere gebouwen wordt voorzien, doet de verzoekende partij gelden dat de verwerende partij daarbij uit het oog verliest dat er ook nog een derde zone is met een nog hogere bebouwing en dat de verwerende partij “niet ernstig (is) wanneer zij stelt dat zij in het kader van een concrete vergunningsaanvraag de meest fundamentele opties (...) terzijde kan schuiven onder het mom van een toets aan de goede ruimtelijke ordening”. Ten slotte benadrukt de verzoekende partij nogmaals dat de verwerende partij niet zomaar kon voorbijgaan aan de fundamentele argumenten die zij ter ondersteuning van haar beroep had aangevoerd.

Beoordeling

7. De door de verzoekende partij in dit middel bekritiseerde overwegingen van het bestreden besluit luiden als volgt:

“Overwegende dat bij de interpretatie van de plannen moet geconstateerd worden dat het bouwproject op deze plaats een grote negatieve impact heeft op de stedelijke kenmerken van de wijk, die voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen;

Overwegende dat voor de naleving van een goede ruimtelijke ordening een zeker architecturaal evenwicht en de inrichting van coherente stedelijke gehelen te bewaren;

Overwegende dat in casu de architecturale kenmerken van het ontwerp niet aansluiten op die van de bestaande bebouwing in de wijk;

Overwegende dat het beoogde bouwprofiel het behoud van de levenskwaliteit van de omliggende woningen in het gedrang brengt door een verlies van bezonning en klaarheid van de tuinen en de gevels van het binnendeel van het huizenblok;

Overwegende de nabijheid van de bebouwde hoek van de twee straten Gemeente- en Verhasseltstraat gevormd door eengezinswoningen met een gabariet van een gelijkvloers met één verdieping en een hellend dak;

Overwegende dat het project grenst aan een gebied dat in het gewestelijk bestemmingsplan aangeduid wordt als een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing;

Overwegende dat de zeer zware impact van het geheel de goede aanleg in gevaar brengt;

Overwegende dat het voorziene gebouw zuid gelegen is ten opzichte van het binnendeel van het huizenblok en daardoor een scherm zal vormen zowel wat betreft de bezonning als de klaarheid van de tuinen en van de gevels van het binnendeel van het huizenblok;

Overwegende dat tevens werd vastgesteld dat de netto-vloeroppervlakte van de bewoonbare ruimten in het dak verkleind wordt onder de minimumnormen die zijn vastgesteld in artikel 3 § 1 van Titel II van de GSV;

Overwegende bijgevolg dat de aanvraag zoals ze werd ingediend strijdig is met de voorschriften van de GSV en niet overeenstemt met het idee dat de Regering heeft over een evenwichtige inrichting in de zin van de doelstellingen en de criteria vastgesteld in artikel 2 en 3 van het BWRO”.

8. De verzoekende partij betwist niet dat de netto-vloeroppervlakte van de bewoonbare ruimten in het dak niet voldoen aan de minimumnormen die zijn vastgesteld in artikel 3 § 1 “Minimumoppervlaktenormen” van hoofdstuk II “Minimumnormen voor oppervlakte en volume” van Titel II “Bewoonbaarheidsnormen voor woningen” van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening vastgesteld bij besluit van 21 november 2006 van de regering van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Dit weigeringsmotief volstaat om de bestreden beslissing te verantwoorden. Het feit dat het volgens de verzoekende partij “om een minimale tekortkoming” gaat doet niets af aan deze vaststelling. Dit geldt des te meer nu de verzoekende partij zelf stelt dat een aanpassing van haar plannen om zich te conformeren aan die minimumnormen voor de oppervlakten voor haar “geen problemen” zou vormen. Bijgevolg verschijnen de overige in het tweede middel bekritiseerde weigeringsmotieven als overtollige motieven ten opzichte van het in dit middel tevergeefs bekritiseerde decisief weigeringsmotief. Aangezien kritiek op een overtollig motief niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit kan leiden, wordt het tweede middel verworpen.

B. Eerste middel

9. De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 174 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, het redelijkheidsbeginsel en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Zij betoogt dat de verwerende partij ten onrechte “het beroep niet heeft ingewilligd en de gevraagde vergunning heeft geweigerd” in plaats van haar de “vergunning te verlenen onder voorwaarden”.

10. Om de redenen uiteengezet in randnummer 8 is het eerste middel onontvankelijk. Zelfs indien de wettigheidskritiek op het bestreden besluit in het eerste middel gegrond zou zijn, kan het niet leiden tot de nietigverklaring van het bestreden besluit. Het voormelde tevergeefs bekritiseerde decisief weigeringsmotief noopte de verwerende partij er immers toe het beroep van de verzoekende partij te verwerpen en derhalve de vergunningsaanvraag te weigeren.

C. Derde middel

11. De verzoekende partij voert machtsafwending aan. Zij betoogt dat de verwerende partij “de gevolgen van haar eigen onwettigheden niet mag afwentelen op de burger die een vergunning (aan)vraagt conform de planologische voorschriften” en dat “het middel (...) weinig bijkomende toelichting (behoeft), omdat het aansluit bij het tweede middel”.

12. Om de redenen uiteengezet in randnummer 8 is het bij het tweede middel aansluitende derde middel onontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twaalf september 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens