

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 227.841 van 24 juni 2014
in de zaak A. 211.811/X-15.747.**

In zake :

1. Tine DECLERCK
 2. de NV GREEN TREE
 3. Jérôme VAN CAPPELLEN
 4. de NV IFIMO
- bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Leen Vanbrabant
kantoor houdend te 1050 Brussel
Louizalaan 363/4
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de STAD BRUSSEL
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Jean-Paul Lagasse en Frédéric Van De Gejuchte
kantoor houdend te 1030 Brussel
de Jamblinne de Meuxplein 41
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST

Tussenkommende partij :

de BVBA GALIKA
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Quentin De Radiguès en Frédéric d'Aoust
kantoor houdend te 1170 Brussel
Terhulpesteenweg 150
bij wie woonplaats wordt gekozen
en
eveneens bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Barteld Schutyser
kantoor houdend te 1050 Brussel
Louizalaan 106

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 28 februari 2014, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van “de beslissing dd. 19 december 2013 van de Stad Brussel waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend aan de bvba Galika voor een zware verbouwing en verhoging van een bestaand kantoorgebouw teneinde er 41 woongelegenheden (23 studio’s, 2 appartementen met 1 slaapkamer, 14 appartementen met 2 slaapkamers en 2 appartementen met 3 slaapkamers) in huis te vesten alsmede 30 studentenwoongelegenheden (24 studio’s, 3 appartementen met 5 slaapkamers en 3 appartementen met 6 slaapkamers)”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De eerste verwerende partij heeft een administratief dossier ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

Met toepassing van artikel 90, § 1, vierde lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, is de zaak verwezen naar een kamer met drie leden.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 16 mei 2014.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Leen Vanbrabant, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dominique Vermer, die *loco* advocaten Jean-Paul Lagasse en Frédéric Van De Gejuchte verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Barteld Schutyser, 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. Regelmatigheid van de rechtspleging

3. Luidens art. 11 van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State (PRKG), kan de verwerende partij binnen acht dagen na kennisgeving van de vordering tot schorsing een nota met opmerkingen voegen aan het dossier van de zaak. Te dezen werd de door de eerste verwerende partij ingediende nota te laat ingediend en wordt deze nota, bij toepassing van het voornoemde art. 11, derde lid, uit het debat geweerd.

4. Met een op 20 maart 2014 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt bvba Galika, de houder van de bestreden vergunning, om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen.

5. De tweede verwerende partij was op de terechtzitting niet aanwezig noch vertegenwoordigd. Zij wordt derhalve geacht met de vordering tot schorsing in te stemmen, zulks met toepassing van artikel 4, vierde lid, PRKG.

IV. Feiten

6. Op 22 april 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor een (vrije vertaling) “zware verbouwing met verhoging van een

kantoorgebouw voor het inrichten van 41 woongelegenheden (26 studio's, 4 appartementen met 1 slaapkamer, 11 appartementen met 2 slaapkamers en 1 appartement met 3 slaapkamers) evenals 30 studentenwoongelegenheden (24 studio's, 3 appartementen met 5 slaapkamers en 3 appartementen met 6 slaapkamers)", op een onroerend goed aan de Stoofstraat 50/52 te Brussel (hierna: de bouwplaats).

Volgens de bij de aanvraag gevoegde uitleggende nota bestaat het onroerend goed uit twee gebouwen. Eén gebouw aan de straatkant heeft een gabariet "R+6+T" en dateert van de jaren zeventig. Het tweede gebouw situeert zich binnenwaarts, heeft een gabariet "R+6" en dateert van de negentiende eeuw. Het onroerend goed is geconcepieerd voor kantoren en is gedurende dertig jaren tot eind 2012 in gebruik genomen door een farmaceutisch bedrijf. Op het eerste gebouw worden "twee grote appartementen met mezzanine" of "twee penthouses" voorzien waarvan de gevels terugspringen tot 4 à 5 m van de voorgevel en 3 à 6 m lateraal om onder meer "het totaal verlies van zonlicht voor de burens te vermijden".

7. Volgens het bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 3 mei 2001 vastgestelde gewestelijk bestemmingsplan Brussel is de bouwplaats gelegen in een typisch woongebied en (in overdruk) gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing. De bouwplaats is tevens deels gelegen in een vrijwaringszone van beschermde onroerende goederen.

8. De verzoekende partijen zijn allen eigenaar of bewoner van woningen in de onmiddellijke nabijheid van de bouwplaats.

9. Tijdens het openbaar onderzoek van 26 april 2013 tot 10 mei 2013 worden 17 bezwaarschriften ingediend, onder andere door de verzoekende partijen. In deze bezwaarschriften wordt voornamelijk gewezen op het verhoogde gabariet, de voorziene dichtheid en de hinder die gepaard gaat met het inrichten van studentenverblijven.

10. Op 21 mei 2013 verleent de overlegcommissie van de stad Brussel een gunstig advies over de aanvraag, onder de volgende voorwaarden (vrije vertaling):

Gunstig, op voorwaarde:

- het geheel van de woongelegenheden (woongelegenheden en studentenwoongelegenheden) in overeenstemming brengen met Titel II (woonnormen) van de GSV;
- de diversiteit van het type woongelegenheden verhogen (meer appartementen met 2 slaapkamers);
- de terrassen op de verdiepingen +7 en +8 beperken en in overeenstemming brengen met het Burgerlijk Wetboek en maximaal vergroenen;
- het geheel van de platte daken vergroenen.

11. Op 22 mei 2013 deelt de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (hierna: KCML) haar opmerkingen mee aan de stad Brussel. In dit advies vraagt de KCML af te zien van de verhoging met 2 verdiepingen en van de terrassen die worden voorzien aan de voorzijde van het gebouw.

12. Op 4 juni 2013 dient de tussenkommende partij aangepaste plannen in.

13. Op 11 juli 2013 brengt het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel een gunstig advies uit over de aanvraag, onder de volgende voorwaarden (vrije vertaling):

- a) het geheel van de individuele woongelegenheden voor studenten in overeenstemming brengen met de Richtlijnen van het College van 07/06/2012 met betrekking tot de inrichting van studentenkamers;
- b) zich houden aan het plan, ingediend op 04/06/2013, dat het aantal appartementen met 2 en 3 slaapkamers verhoogt;
- c) de terrassen op de 7^{de} en 8^{ste} verdieping beperken en in overeenstemming brengen met het Burgerlijk Wetboek en maximaal vergroenen;
- d) het geheel van de platte daken vergroenen;
- e) een vuilnislokaal voorzien dat beantwoordt aan de voorschriften van Titel II, artikel 10 van de GSV;
- f) 2 parkeerplaatsen voor personen met een beperkte mobiliteit voorzien, conform Titel IV, artikel 7 van de GSV.

14. Op 17 juli 2013 maakt het college van burgemeester en schepenen een verzoek tot afwijking van Titel I, artikel 4, 6 en 13, Titel II, artikel 3 en 10 en Titel VIII, artikel 6 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (hierna: GSV) over aan de gemachtigde ambtenaar.

15. Op 30 augustus 2013 verleent de gemachtigde ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies en staat hij de afwijkingen toe van Titel I, artikel 4, 6 en 13, Titel II, artikel 3 en 10 en Titel VIII, artikel 6 van de GSV.

16. Vervolgens dient de tussenkomende partij op 12 november 2013 opnieuw aangepaste plannen in, in toepassing van artikel 191 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (hierna: BWRO).

17. Met het bestreden besluit van 19 december 2013 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

V. Onderzoek van de ontvankelijkheid

Standpunten van de partijen

18. De tussenkomende partij betwist het belang van de tweede en vierde verzoekende partij omdat de hoedanigheid van eigenaar van onroerende goederen in de buurt op zichzelf niet aantoon dat de bestreden vergunning hun respectieve maatschappelijke doelen raakt en de verzoekende partijen in dat verband nalaten dit aspect in het verzoekschrift uiteen te zetten. Zij voegt nog toe dat de derde verzoeker geen belang heeft als bestuurder van de tweede verzoekende partij.

Beoordeling

19. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de tweede en vierde verzoekende partij eigenaar zijn van een onroerend goed in de onmiddellijke

omgeving van de bouwplaats en dat de derde verzoeker bewoner is van de voormelde eigendom van de tweede verzoekende partij.

20. Door deze vaststellingen alleen al doen deze verzoekers van hun principieel belang blijken. De tussenkomenende partij brengt geen elementen aan die tot een andersluidende conclusie zouden moeten doen besluiten.

21. De excepties worden in de huidige stand van de procedure verworpen.

VI. Onderzoek van de vordering

22. Overeenkomstig artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals deze bepaling nog toepassing krijgt op de voorliggende vordering, kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

A. Onderzoek van de ernst van het derde middel

Standpunt van de partijen

23. De verzoekers voeren de schending aan van de artikelen 2, 3, 146 en 147 van het BWRO de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet) en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij betogen in een eerste onderdeel dat hun bezwaren “die voornamelijk gingen over de verhoging van de gabariet, de verdichting van het woongebied, de huisvesting van de studenten en de overlast die deze laatste met zich meebrengen” in het bestreden besluit onbesproken zijn gebleven wat betreft

“de impact van de verhoging op het natuurlijk daglicht dat de omwonenden ontvangen [...] ondanks dat ook in het advies van de KCML het verlies van natuurlijk daglicht aan de kaak wordt gesteld” en wat betreft “de huisvesting van studenten en de overlast die hieruit zou kunnen voortvloeien”.

In een tweede onderdeel argumenteren zij dat de bestreden vergunning werd verleend “zonder de impact van deze studentenwoongelegenheden op de draagkracht van de onmiddellijke omgeving na te gaan ondanks de vele bezwaren in die zin”.

24. De tussenkommende partij repliceert dat de eerste verwerende partij niet verplicht is elk bezwaar punt voor punt te beantwoorden, maar dat het volstaat dat de vergunningverlenende overheid in haar besluit aangeeft op welke elementen en argumenten van de goede plaatselijke ordening wordt gesteund om de vergunning te verlenen. Zij verwijst naar haar weerlegging van de vorige middelen en het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, waar zij heeft aangetoond dat er afdoende werd geantwoord op de ingediende bezwaren.

Wat betreft het verlies aan lichtsterkte omwille van de verhoging van het gebouw, kon de eerste verwerende partij zich volgens haar steunen op de bijzondere vorm van het gebouw en de gegevens die verstrekt werden in het aanvraagdossier, en in het bijzonder in de uitleggende nota die de aanvraag vergezelde, om te oordelen dat de verhoging de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt en de graad van bezonning en lichtinval van de naburige gebouwen niet of slechts in geringe mate vermindert.

Hetzelfde geldt ook voor de voorziene studentenkamers. De eerste verwerende partij is volgens haar vragende partij voor dit type huisvesting in dat deel van de stad, gezien het tekort. Zij wijst op de aanbeveling van 14 juni 2012 van het college met betrekking tot studentenverblijven die in de aanhef van het bestreden besluit wordt vermeld, en waaruit volgt dat de eerste verwerende partij geldig kon overwegen dat dergelijke verblijven nodig zijn voor de goede

ruimtelijke ordening van de wijk, zonder dat er sprake is van een onzorgvuldigheid of manifeste appreciatiefout.

Wat de parkeerplaatsen betreft, wordt volgens de tussenkomenende partij niet aangetoond dat dergelijk bezwaar werd geuit. Bovendien is de vrees ongerechtvaardigd, gezien het type woongelegenheden en hun bewoners en de goede bediening door het openbaar vervoer van de zone waar het project zich situeert.

Beoordeling

25. In zoverre verzoekers de schending inroepen van de artikelen 146 en 147 BWRO is de exceptie van de tussenkomenende partij gegrond. De verzoekers zetten niet uiteen dat de met het bestreden besluit vergunde project onderworpen is aan een effectenverslag zoals bedoeld in de artikelen 142 t.e.m. 148 BWRO, laat staan hoe het bestreden besluit die ingeroepen bepalingen zou schenden.

26. In zoverre de tussenkomenende partij haar exceptie van onontvankelijkheid van het middel verder steunt op de vaststelling dat verzoekers hun bezwaren die zij hebben ingediend ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, niet bij hun vordering tot schorsing hebben gevoegd, kan ze niet aangenomen worden. De verzoekers die in het verzoekschrift hun in het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren hernemen, geven immers een voldoende duidelijke omschrijving van de wijze waarop de ingeroepen rechtsregels door het bestreden besluit werden geschonden.

27. In het middel wordt onder meer de schending aangevoerd van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet. Deze artikelen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet “afdoende” zijn.

Uit deze bepalingen volgt dat in principe enkel met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

De verplichting tot uitdrukkelijke motivering houdt in dat in de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen moeten worden vermeld waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt. Hierbij moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. De redengeving moet tevens *in concreto* geschieden.

Hoewel de formelemotiveringsplicht niet inhoudt dat de vergunningverlenende overheid verplicht is om, punt voor punt, een antwoord te verstrekken op in een advies of bezwaar aangevoerde argumenten, dient in de beslissing te worden aangegeven op grond van welke elementen en argumenten de relevante bezwaren niet kunnen worden bijgetreden. Deze redenen moeten afdoende zijn.

28. Te dezen moet in de huidige stand van de procedure worden vastgesteld dat het bestreden besluit geen afdoende motivering bevat aangaande de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving. De overwegingen zijn op het eerste gezicht beperkt tot een beschrijving van de vergunde bouwwerken, zonder dat daarbij aandacht wordt besteed aan de onmiddellijke omgeving, laat staan aan de weerslag van de vergunde werken op de onmiddellijke omgeving en in het bijzonder op de aanpalende en/of in de onmiddellijke omgeving gesitueerde onroerende goederen van de verzoekende partijen.

De overwegingen in het bestreden besluit die betrekking hebben op het terugspringen van de bovenste twee (dak)verdiepingen die de technische verdieping vervangen en die (vrije vertaling) “het mogelijk maken het beeld van deze 2 nieuwe niveaus vanaf de publieke ruimte te verzachten”, volstaan op het eerste gezicht niet als afdoende antwoord op het specifieke bezwaar in verband met de verminderde (zon)lichtinval. Evenmin volstaat daartoe de stijlformule dat

(vrije vertaling) “de verhoging zich integreert in de bouwstijl van het gebouw en dat dankzij de verschillende opeenvolgende insprongen deze verhoging de naburige goederen niet schaadt”. Dit is des te meer zo nu de KCML in haar advies uitdrukkelijk verzocht heeft om deze twee nieuwe verdiepingen niet te vergunnen onder meer omdat het een negatieve impact zou hebben op de (zon)lichtinval voor de buurt (Stoof- en Mussenstraat) wat de levenskwaliteit van de omwonenden zou verminderen.

Bovendien blijkt op het eerste gezicht aan het bezwaar dat erop wijst dat het grote aantal voorziene studentenkamers een negatieve impact zou hebben op de draagkracht van de onmiddellijke omgeving in het bestreden besluit geen aandacht te zijn besteed. De enkele overweging (vrije vertaling) dat “het geheel van deze ingrepen het mogelijk maakt een ongebruikt gebouw te renoveren en het residentieel aanbod in de wijk te versterken” volstaat daartoe geenszins.

Hoewel een zorgvuldige motivering van de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving des te meer was aangewezen, gelet op de omvang van het project, het voormelde advies en de voormelde bezwaren, ontbreekt in de bestreden beslissing prima facie elk concreet en precies gegeven waaruit zou kunnen blijken waarom de eerste verwerende partij desondanks heeft gemeend dat de afgifte van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning ruimtelijk is verantwoord.

29. Het derde middel is in de aangegeven mate ernstig.

B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

30. De verzoekende partijen voeren aan dat het nadeel moeilijk te herstellen is, aangezien de aanvraag “niet enkel [voorziet] in de bestemmingswijziging van een kantoorgebouw naar woongelegenheden maar ook

in de bouw van en verhoging door 2 bijkomende woonlagen van het bestaande gebouw, de inrichting van terrassen op deze bijkomende verdiepingen en op het platte dak van het bestaande gebouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw. Daarenboven worden er aan de achterzijde overdekte galerijen voorzien die uitgeven op de brandtrap”, die “zullen worden afgewerkt met deels dichte borstweringen en kunnen worden betreden via de nieuwe deurramen”. Zij menen dat “[h]et enkele feit dat het bestaande kantoorgebouw ingrijpend wordt verbouwd [...] voldoende [is] om te besluiten dat het nadeel moeilijk te herstellen is”.

Het verlies van licht en uitzicht en van het rustig woongenot, de aantasting van het leefklimaat en -milieu en van het onroerend erfgoed, de hinder door een nijpend tekort aan parkeerplaatsen en de aantasting van het onroerend erfgoed, zijn moeilijk te herstellen nadelen die ernstig zijn.

De woning van de eerste verzoekster op de hoek van de Mussenstraat en de Stoofstraat maakt deel uit van het voormelde beschermd onroerend erfgoed. Verzoekers wijzen erop dat de schaal van het vergunde gebouw “niet in verhouding staat met de geklasseerde woning” en “niet bijdraagt tot de monumentale uitstraling ervan” zoals de KCML in haar advies heeft gesteld. Bovendien heeft de verhoging van het vergunde gebouw een belangrijke impact op de lichtinval van de beschermde woning zoals ook de KCML in haar advies heeft overwogen. Dezelfde opmerking geldt voor het groot aantal terrassen aan de voorgevel van het hoofdgebouw dat daglicht wegneemt en het feit dat de grootschaligheid van het project de geklasseerde woning niet tot haar recht laat komen en niet bijdraagt tot de uitstraling ervan. De bestreden beslissing gaat hier niet op in en kent afwijkingen op de GSV toe “waar eerste verzoeker rechtstreeks wordt geschaad door de vermindering van lichtinval en het feit dat de verhogingen niet bijdragen tot de uitstraling van de geklasseerde woning en haar omgeving”.

De derde verzoeker woont in het pand in de Eikstraat 7 en is bestuurder van de tweede verzoekende partij die eigenaar is van dat pand.

Verzoekers voeren aan dat de verhoging van het bestaande gebouw “een belangrijke impact zal hebben op de hoeveelheid natuurlijk licht waarvan de omgeving kan genieten”. De binnenruimte achteraan dit pand is ingesloten door bestaande kantoorgebouwen die “een soort koker rond het pand” vormen. De derde verzoeker voert aan dat hij op de tweede verdieping van het pand woont en vanuit de slaapkamer een rechtstreeks zicht heeft op de binnenruimte. Uit de vergunde plannen blijkt volgens hem dat “[d]e achtergevel van het hoofdgebouw zal worden afgewerkt met overdekte galerijen over de gehele lengte van zowel de achtergevel van het hoofdgebouw als de achtergevel van het bij- of achtergebouw”, dat “[d]eze galerijen worden voorzien op elke verdieping en [...] ook verbonden [zullen] worden met de brandtrap”. Hij vreest dat “deze galerijen niet enkel zullen dienen voor de evacuatie van de bewoners maar ook te gebruiken zijn als open ruimte naar de binnenkoer toe”, aangezien “[d]e gevels [...] immers voorzien [worden] van raamdeuren waarlangs men de galerij makkelijk kan betreden en de galerijen [...] het uitzicht van een terras [krijgen] door het gebruik van gesloten borstweringen”. Nog blijkens de plannen zal het slaapkamerraam “dan ook slechts 3 meter (!) verwijderd zijn van de galerijen” en zullen op hun beurt “De binnentuin en het daar ingerichte tuintje en terras [...] slechts een 2 meter (!) verwijderd zijn van de galerijen. Enige afscherming is niet voorzien”. Hij wijst op de rechtstreekse inkijk die zal mogelijk zijn in de slaapkamer en het open zicht op het tuintje. Waar hij voordien “enkel de inkijk door werknemers van het kantoorgebouw diende te tolereren tijdens de kantooruren”, zal hij “nu dag in en dag uit [...] worden geconfronteerd met tientallen priemende ogen richting zijn binnentuin, terras en slaapkamer(raam)” terwijl “de bestaande toestand zo [is] dat een groot deel van de gevel niet voorzien is van ramen maar van glazen tegels die geen inkijk geven”. Het project zal zijn privacy in het gedrang brengen. Hij voert nog aan dat zijn woning georiënteerd is naar het zuidwesten, zodat de verhoging van het bestaande gebouw met twee verdiepingen tot gevolg zal hebben dat “elk streepje avondzon zal verdwijnen”. Hij meent dat “[d]oor de verhoging [...] niet alleen dit beklemmend gevoel [zal] toenemen maar [...] eveneens, naast het rechtstreekse zonlicht ook de natuurlijke lichtinval aanzienlijk [zal] afnemen zoals geconcretiseerd in het advies van de Koninklijke Commissie Monumenten en

Landschappen. De galerijen die de achtergebouwen en het hoofdgebouw op elke verdieping zullen ontsluiten zullen daarenboven 0.90 m breed zijn en de binnenruimte die vandaag een oppervlakte heeft van 12 m op 24 m verkleinen en het beklemmende ruimtelijk gevoel verder uitdiepen”. Ook meent hij dat er geluidsoverlast zal zijn omdat “[b]innen deze koker [...] bovendien de wind [speelt] en indien iemand muziek speelt resoneert dit door de gehele binnenruimte” temeer daar de aanvrager als doelgroep de studenten van het Conservatorium aan de Eikstraat viseert. Hij vreest nog een ernstige aantasting van zijn leefmilieu, aangezien “de studentenkamers voornamelijk zullen worden ingericht aan de binnenruimte en in totaliteit 60 studenten zullen worden gehuisvest in de nieuwe studentenkoten”, terwijl hij tot op heden “enkel de aanwezigheid van een kantoorgebouw [diende] te dulden en dat [het] ’s avonds en in het weekend volledig verlaten was. De studenten zullen daarentegen, enigszins eufemistisch uitgedrukt, leven in de brouwerij brengen en dit de hele dag door tot en met ’s avonds laat, zeven dagen op zeven. [...] Ook de hinder uitgaande van het inherent gebrek aan parkeerplaatsen in de aanvraag zal zoals uiteengezet in het derde middel bijdragen tot deze ernstige aantasting van de kwaliteit van het leefmilieu”.

31. De tussenkommende partij meent dat de ingeroepen nadelen in hoofde van de tweede en de vierde verzoekende partij die vennootschappen zijn, hetzij onbestaande zijn in zoverre het gaat om een esthetisch nadeel of hinder die enkel door fysieke personen kan worden ondervonden, hetzij herstelbaar in zoverre het om een louter financieel nadeel gaat.

Het ingeroepen verlies van bezonning en lichtinval in de smalle straatjes rondom het project en het verlies aan architecturale kwaliteit van de onroerende goederen waarvan de verzoekers geen eigenaar zijn, zijn geen persoonlijke nadelen die de verzoekende partijen kunnen inroepen zonder een *actio popularis* toe te laten.

Ook wat de eerste en derde verzoekende partij, als eigenaars, betreft, is het ingeroepen verlies van bezonning en lichtinval hypothetisch, zelfs

onbestaand. De tussenkomende partij verwijst naar een bezonningsstudie van haar architect bij het indienen van de aanvraag en die voorgesteld werd aan de overlegcommissie. Daaruit blijkt volgens haar dat het project geen effect zal hebben voor de gebouwen van de verzoekende partijen. De enige impact van het project zou erin bestaan dat er een verminderde bezonning is van het dak van de tweede verzoekende partij waar de derde verzoeker verblijft, hetgeen hem niet benadeelt. In de mate dat de verzoekende partijen verwijzen naar het advies van de KCML, stelt zij dat dit advies elementaire duidelijkheid mist en ten onrechte verwijst naar de “sky view factor”-methode die gebruikt wordt bij omvangrijke stedenbouwkundige projecten. Zij besluit dat de concrete impact van dit nadeel onvoldoende uiteengezet wordt en tegengesproken wordt door de resultaten van haar eigen studie. Bovendien genieten de verzoekende partijen vandaag reeds een zeer beperkte bezonning en lichtinval, zoals blijkt uit de bijgevoegde fotodossiers.

De verhoging springt bovendien 5 m in ten opzichte van de kroonlijst aan de straatkant en is zo ontworpen dat er geen impact is op de bezonning van de burens. De bestaande situatie van de eerste verzoekster wijzigt in niets.

Ten aanzien van de derde verzoekende partij werpt de tussenkomende partij volgende elementen op:

1. Aangezien haar woning zuidelijk gesitueerd is ten opzichte van het hoofdgebouw van het project, kan er enkel een impact zijn aan de westkant. Omdat de zon dan reeds laag staat, bedekt de schaduw van het gebouw nu reeds de woning en de tuin en verandert er dus niets.
2. Deze partij zal op drie vlakken voordelen ondervinden van het project:
 - de gedeeltelijke afbraak van het dak van het achterliggende gebouw zal ervoor zorgen dat haar terras meer bezonning zal krijgen.
 - het project voorziet de afbraak van constructies in het binnengebied die vervangen worden door een tuin van meer dan 160 m², waaronder 37 m² volle grond om een boom aan te planten.

- de achtergevels zullen geplamuurd en wit geschilderd worden, terwijl ze momenteel een bruin-gele kleur hebben.

Het verlies van bezonning en licht is dus niet aangetoond, of rechtvaardigt minstens niet de schorsing van de bestreden beslissing.

Het door de eerste verzoekende partij ingeroepen nadeel, dat het verhoogde gabariet van het project niet aangepast is aan de uitstraling van haar geklasseerde woning, steunt enkel op het advies van de KCML. Dit advies houdt er volgens de tussenkomende partij ten onrechte geen rekening mee dat het nieuwe dubbele niveau inspringt ten opzichte van de kroonlijst. Zelf wijst zij op hetgeen de gemachtigde ambtenaar hierover in zijn advies heeft gesteld, namelijk dat de insprongen het mogelijk maken het beeld van deze 2 nieuwe niveaus vanaf de publieke ruimte te verzachten en dat de verhoging zich integreert in de bouwstijl van het gebouw en dat dankzij de verschillende opeenvolgende insprongen deze verhoging de naburige goederen niet schaadt. Dit blijkt tevens uit de studie van haar architect. Het zicht vanaf de publieke ruimte zal niet in die mate veranderen dat er sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Tenslotte is het nadeel wat betreft het leefklimaat door de bewoning van de bouwplaats door studenten, volgens de tussenkomende partij niet zeker, noch ernstig. De sociale mix is gewild door de verwerende partijen die aandringen op het creëren van studentenverblijven en is het logisch gevolg van de aanwezigheid in de buurt van het project van verschillende hogescholen. De verzoekende partijen uiten vooroordelen ten aanzien van studenten van het conservatorium terwijl de tussenkomende partij contacten heeft met het IHECS (Institut des Hautes Études des Communications Sociales), waardoor de studentenkamers waarschijnlijk verhuurd zullen worden aan studenten van deze instelling.

Eventuele, hypothetische, geluidsoverlast, zal ten andere niet voortvloeien uit het bestreden besluit, maar uit onvoorspelbaar gedrag dat kan worden beperkt en voorkomen mits het nemen van de nodige maatregelen.

Beoordeling

32. Bij de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dient te worden uitgegaan van de bestaande feitelijke toestand. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de woning van de derde verzoeker paalt aan de bouwplaats met een – overigens leegstaand – kantoorgebouw en achteraan uitsteekt op het binnengebied ervan.

Wat het aangevoerde verlies aan woongenot en leefklimaat betreft, is het in de gegeven omstandigheden aannemelijk dat het optrekken van het bestaande kantoorgebouw met 2 verdiepingen en de inrichting ervan met 41 appartementen en 30 studentenwoningen (waarvan 24 studio's, 3 appartementen met 5 slaapkamers en 3 appartementen met 6 slaapkamers) het woonklimaat van de derde verzoeker zodanig ongunstig kan beïnvloeden dat voor hem een ernstig nadeel dreigt.

De situering van het pand dat door de derde verzoeker wordt bewoond, maakt ook het aangevoerde verlies aan privacy aannemelijk. De overdekte galerijen aan de achtergevel van het hoofdgebouw die verbonden zijn met een brandtrap, zijn immers toegankelijk en maken een rechtstreeks uitzicht op de woning en het terras van de derde verzoeker mogelijk. Daar komt bij dat uit de gegevens van het dossier blijkt dat in de bestaande toestand verschillende vensteropeningen niet voorzien zijn van ramen maar van glasdallen die geen inkijk mogelijk maken, terwijl na de verbouwing vele vensteropeningen zullen vergroot worden.

Tot slot erkent de tussenkomende partij dat de verhoging met twee verdiepingen van het hoofdgebouw moet leiden tot een verminderde bezonning van het pand dat door de derde verzoeker wordt bewoond.

De derde verzoeker maakt aldus aannemelijk dat de vergunde werken met verlies aan zonlicht zijn woonklimaat en privacy dermate in

negatieve zin kunnen beïnvloeden, dat ze hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigen te berokkenen.

Gelet op deze conclusie is het overbodig om te onderzoeken of er ook in hoofde van overige verzoekers aan die grondvoorwaarde wordt voldaan.

33. Er is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals die bepaling te dezen van toepassing is, opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen.

BESLISSING

1. Het verzoek van de bvba Galika tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel van 19 december 2013 waarbij aan de bvba Galika de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot verbouwing met verhoging van een kantoorgebouw voor het inrichten van 41 woongelegenheden (26 studio's, 4 appartementen met 1 slaapkamer, 11 appartementen met 2 slaapkamers en 1 appartement met 3 slaapkamers) evenals 30 studentenwoongelegenheden (24 studio's, 3 appartementen met 5 slaapkamers en 3 appartementen met 6 slaapkamers), op een onroerend goed aan de Stoofstraat 50/52 te Brussel.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vierentwintig juni 2014, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Johan Lust