

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 230.832 van 15 april 2015
in de zaak A. 214.251/X-16.069.**

- In zake :
1. de NV IFIMO
 2. de NV GREEN TREE
 3. Jérôme VAN CAPELLEN
 4. Tine DECLERCK
- bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Leen Vanbrabant
kantoor houdend te 1050 Brussel
Louisalaan 363, bus 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 1000 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 Ive Van Giel en Els Empereur
kantoor houdend te 2018 Antwerpen
Brusselstraat 59, bus 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 17 november 2014, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van “de beslissing dd 4 september 2014 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 te huisvesten] 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 nota 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 6 februari 2015.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Leen Vanbrabant, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Lore Mels, die *loco* advocaten Jean-Paul Lagasse en Frédéric Van De Gejuchte verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Ive Van Giel, 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. Tussenkomst

3. Met een op 11 december 2014 neergelegd verzoekschrift vraagt de bvba Galika om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

IV. De regelmatigheid van de rechtspleging

4. De tweede verwerende partij heeft geen nota ingediend binnen de vastgestelde termijn.

V. Feiten

5. 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 42 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 geconcipieerd 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”.

6. Volgens het bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 3 mei 2001 vastgestelde gewestelijk bestemmingsplan Brussel (hierna: GBP) 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.

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

8. 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.

9. 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.”

10. 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.

11. Op 4 juni 2013 dient de tussenkomende partij aangepaste plannen in.

12. 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.”

13. 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.

14. 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 GSV.

15. 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).

16. Bij besluit van 19 december 2013 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

17. Tegen het voormelde besluit van 19 december 2013 dienen de verzoekende partijen een beroep tot schorsing en tot nietigverklaring in. Bij arrest nr. 227.841 van 24 juni 2014 wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van dit besluit bevolen. De procedure ten gronde is thans hangende (zaak gekend onder A. 211.811/X-15.747).

18. Met het bestreden besluit van 4 september 2014 trekt het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel het besluit van 19 december 2013 in en verleent het de gevraagde stedenbouwkundige vergunning opnieuw.

VI. Ontvankelijkheid van de vordering

A. Tijdigheid

Standpunt van de partijen

19. De verzoekende partijen stellen dat ze op 27 september 2014 kennis hebben gekregen van de bestreden stedenbouwkundige vergunning en dat ze de eerste verwerende partij diezelfde dag per e-mail hebben gevraagd om hen deze beslissing te bezorgen.

20. De tussenkomenende partij werpt op dat het verzoekschrift laattijdig werd ingediend. De bestreden stedenbouwkundige vergunning werd immers “duidelijk en zichtbaar” aangeplakt op 12 september 2014, zodat de termijn van 60 dagen geëindigd is op 12 november 2014. Aangezien de verzoekende partijen in de onmiddellijke nabijheid van het project wonen of kantoren hebben, mag worden aangenomen dat zij reeds op 12 september 2014 kennis hadden van de bestreden vergunning, zeker omdat zij betrokken waren in

de voorgaande procedure en aangenomen mag worden dat zij het project op de voet volgen. De verzoekende partijen leveren overigens ook geen enkel bewijs omtrent het feit dat zij slechts op 27 september 2014 kennis zouden hebben gekregen van het bestreden besluit.

21. Ook de eerste verwerende partij werpt een gelijkaardige exceptie op. Zij wijst op artikel 194/2 BWRO, dat bepaalt dat een vergunning voor werken aangeplakt moet worden door de aanvrager voorafgaand aan de aanvang van de werken en tijdens de hele duur ervan. Aangezien de aanplakking niet onmiddellijk dient te gebeuren na de afgifte van de vergunning, is de feitelijke kennisname ervan beslissend om het startpunt van de termijn voor het indienen van een beroep te bepalen. Overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State is niet vereist dat een verzoekende partij de beslissing reeds daadwerkelijk in handen heeft of er de precieze inhoud van kent en mag een verzoekende partij niet willekeurig de termijn verschuiven door de kennisneming van de beslissing uit te stellen. De eerste verwerende partij verwijst naar het verslag van de gerechtsdeurwaarder dat de tussenkomenende partij bij haar stukken heeft gevoegd, waaruit de aanplakking van de vergunning blijkt, en dit vanaf 12 september 2014. Overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State moeten de verzoekende partijen geacht worden kennis te hebben van het bestaan van de bestreden vergunning vanaf de dag van aanplakking. Gelet op de reeds gevoerde procedure tegen de eerdere vergunning, moeten zij tevens geacht worden kennis te hebben van de aard en de draagwijdte van de vergunning.

Beoordeling

22. Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partij kennis had of kon hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning.

Het enkele feit dat de aangevochten stedenbouwkundige vergunning op 12 september 2014 werd aangeplakt op de bouwplaats, bewijst op zich niet dat de verzoekende partijen hiervan reeds op diezelfde dag kennis

zouden hebben genomen of kennis moesten nemen, ook al hebben zij in de onmiddellijke nabijheid van de bouwplaats hun woning of kantoor.

Voorts brengt de tussenkomen de partij geen bewijskrachtige gegevens bij die aantonen dat de verzoekende partijen reeds meer dan 60 dagen vóór het instellen van de vordering kennis hadden of moesten hebben van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning.

23. De exceptie wordt in de huidige stand van de procedure verworpen.

B. Belang

Standpunt van de partijen

24. De tussenkomen de partij betwist het belang van de eerste en de tweede verzoekende partij, nu zij als rechtspersonen niet aantonen dat het bestreden besluit hun maatschappelijk doel schaadt. Verder kunnen rechtspersonen zich niet beroepen op vermeende zintuiglijke hinder en wordt geen bewijs van eigendom voorgelegd.

Voorts laten de verzoekende partijen na om de ingeroepen nadelen concreet voor ieder afzonderlijk aan te tonen. Volgens de tussenkomen de partij doen de vermeende nadelen zich ook niet of nauwelijks voor.

Wat de tweede en derde verzoekende partij betreft, wordt de hinder met betrekking tot het leefklimaat, de privacy en de bezonning niet concreet aangetoond. De gaanderijen en brandtrappen zullen immers slechts in geval van nood gebruikt mogen worden en de vensters die het dichtst bij hun panden gelegen zijn worden niet vergroot. De tussenkomen de partij vestigt er de aandacht op dat de woonbestemming in de gebouwen van deze partijen, alsook het terras waarvan sprake, niet vergund is, zodat zij hun belang niet op deze onvergunde toestand kunnen schragen. Verder wijst deze partij nog op de

stedelijke omgeving en op de schaduwstudies die zij liet maken, om te besluiten dat de bestaande toestand niet wordt verslechterd door de bestreden vergunning.

Wat de vierde verzoekende partij betreft, wijst de tussenkomende partij andermaal op de schaduwstudie om aan te tonen dat er geen nadelige invloed is inzake lichtinval en besluit zij dat de impact van de vergunning beperkt en aanvaardbaar is.

25. De eerste verwerende partij werpt een gelijkaardige exceptie op wat betreft het belang van de eerste en de tweede verzoekende partij. Deze partijen dienen als rechtspersonen de gevreesde hinder aan te tonen in relatie tot hun maatschappelijk doel, hetgeen zij nalaten te doen.

Beoordeling

26. Wat de eerste en de tweede verzoekende partij betreft, werd reeds in het arrest nr. 227.841 van 24 juni 2014 vastgesteld dat deze partijen eigenaar zijn van een onroerend goed in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats en dat deze partijen door deze vaststelling alleen al van hun principieel belang doen blijken. Met de loutere bewering dat de eerder vastgestelde hoedanigheid niet bewezen wordt, maakt de tussenkomende partij niet aannemelijk dat er thans in de huidige stand van de procedure anders over geoordeeld moet worden.

Voorts wordt niet betwist dat de derde en de vierde verzoekende partij bewoners zijn van panden in de onmiddellijke nabijheid van de bouwplaats. Ook deze verzoekende partijen doen hierdoor alleen reeds in principe blijken van het rechtens vereiste belang. Bovendien hebben deze partijen zicht op het vergunde project, dat onder meer een bestemmingswijziging en een volume-uitbreiding van de bestaande gebouwen inhoudt.

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

VII. Onderzoek van de vordering

28. Krachtens artikel 17, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan de schorsing van de tenuitvoerlegging slechts worden bevolen onder de dubbele voorwaarde dat de zaak te spoedeisend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de akte of het reglement *prima facie* kan verantwoorden.

Ernst van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

29. Het eerste middel is genomen uit de schending van de artikelen 87, 88, 94 en 153 BWRO, van artikel 1 van het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21 november 2006 ‘tot goedkeuring van de Titels I tot VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening van toepassing op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de motiveringswet), alsook uit de schending van Titel II, artikel 3 en 10, Titel VIII, artikel 6, Titel I, artikel 4, 5, 6 en 13 en Titel IV, artikel 7 GSV, artikel 21 van de voorschriften bij het GBP en van het verbod van machtsoverschrijding, alsmede uit de schending van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en “het ontbreken van de feitelijke en rechtens vereiste grondslag”.

Het middel valt uiteen in vijf onderdelen.

In een *eerste onderdeel* zetten de verzoekende partijen uiteen dat de aanvraag vergund wordt met een afwijking van Titel I, artikel 6 GSV

betreffende de hoogte van het dak, terwijl het nieuwe volume het laagste mandelige dakprofiel en de eigendom van de eerste verzoekende partij met meer dan 3 m zal overstijgen voorbij de maximale diepte toegestaan door Titel I, artikel 4 GSV. Volgens de verzoekende partijen kan er derhalve geen sprake zijn van een beperkte afwijking van de GSV die door de gemachtigde ambtenaar kan worden toegestaan. De verzoekende partijen bekritiseren de motivering van de bestreden beslissing die betrekking heeft op de beperkte draagwijdte van de toegestane afwijking. Ook de motivering van de gemachtigde ambtenaar is nietszeggend en houdt geen toetsing in van het beperkt karakter van de afwijking. De gemachtigde ambtenaar heeft dan ook niet adequaat kunnen oordelen dat de goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd ondanks de afwijking van het voorschrift van de GSV. In dit verband vestigen de verzoekende partijen er de aandacht op dat de bestaande technische ruimte beperkt is, zodat men moeilijk kan volhouden dat er maar één verdieping wordt bijgebouwd. Van een harmonieuze aansluiting tussen bouwwerken met verschillende hoogten is volgens hen geen sprake, hoewel dit de *ratio legis* is van Titel II (lees: I) GSV. Evenmin blijkt uit het bestreden besluit dat de vergunningverlenende overheid tot het besluit is gekomen dat de hoogte van de mandelige gebouwen abnormaal hoog of laag zou zijn en er zodoende rekening werd gehouden met de gemiddelde hoogte van de dakprofielen in de straat.

In een *tweede onderdeel*, dat aansluit bij het vorige onderdeel, voeren de verzoekende partijen aan dat de motivering van de huidige bestreden vergunning wat betreft de verhoging en haar inpasbaarheid in de omgeving niet substantieel verschilt van de motivering van de eerste stedenbouwkundige vergunning. In zoverre in de bestreden beslissing de vergelijking wordt gemaakt met andere gebouwen in de ruimere omgeving, werpen de verzoekende partijen op dat dergelijke vergelijking niet dienstig is zonder dat voorafgaand wordt nagegaan of de naastliggende bouwwerken abnormaal hoog of laag zijn. Zelfs indien zou vaststaan dat de naastliggende gebouwen abnormaal hoog of laag zijn, moet niet gekeken worden naar het hoogste gebouw in de straat, maar naar de gemiddelde hoogte van de mandelige dakprofielen in de straat. De verzoekende partijen wijzen op de overwegend lage bebouwing in de Stoofstraat, de

Mussenstraat en de Eikstraat, waardoor het project dat 9 woonlagen voorziet “een aberratie zal zijn binnen de ruime onmiddellijke omgeving”. Verder betwisten de verzoekende partijen dat de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van de mandelige bouwwerken niet zouden worden aangetast, omdat volgens hen door de uitbreiding een blinde gevel wordt gecreëerd. Zij beschouwen de inspringende verdiepingen als de oprichting van een open bebouwing tussen twee gemene muren, hetgeen volgens hen kennelijk onredelijk is. De verzoekende partijen beklemtonen dat binnen het betrokken gebied de culturele, historische of esthetische eigenschappen moeten bewaard of gevaloriseerd worden, de verfraaiing bevorderd moet worden en volumewijzigingen bijgevolg “zeer terughoudend” moeten worden vergund. In het licht hiervan is de motivering dat de verhoging slechts een beperkte impact heeft volgens hen niet toereikend. Zij wijzen nog op het advies van de KCML en besluiten dat “behoudens de poging tot weerlegging of relativering van de impact van de verhoging op het eigendom van vierde verzoeker en derde verzoeker elke toetsing van het voorwerp van de aanvraag aan de onmiddellijke omgeving en diens historisch karakter en daaruit voortvloeiende esthetische kenmerken ontbreekt”.

In een *derde onderdeel* zetten de verzoekende partijen uiteen dat, in strijd met Titel VIII, artikel 6 GSV, slechts 7 parkeerplaatsen worden voorzien, waarvan 2 zijn voorbehouden voor personen met een beperkte mobiliteit. Uit de plannen blijkt bovendien dat één van de 2 parkeerplaatsen voor personen met een beperkte mobiliteit niet voldoende bereikbaar is, zodat evenmin is voldaan aan Titel IV, artikel 7 GSV. De verantwoording voor dit lage aantal parkeerplaatsen (profiel van de toekomstige bewoners en aanwezigheid van openbaar vervoer) getuigt volgens de verzoekende partijen van weinig realiteitszin. Deze motieven bieden geen garanties en kunnen niet verantwoorden waarom afgeweken wordt van bindende voorschriften van de GSV.

In een *vierde onderdeel* betogen de verzoekende partijen dat de afbraak van de bebouwing op de koer en het voorzien in nieuwe grotere ramen en het plaatsen van gaanderijen tot gevolg hebben dat het gebouw nog dieper zal insnijden op het terrein dan driekwart van de terreindiepte wat nu reeds het geval

is. Dit is in strijd met Titel I, artikel 4 GSV. Bij de toetsing van de toelaatbaarheid van dergelijke afwijking is het volgens de verzoekende partijen cruciaal dat naar de naastliggende terreinen wordt gekeken. In de bestreden beslissing is evenwel geen enkele motivering terug te vinden over de diepte van de naastliggende terreinen of over de impact van de maximale terreinbezetting op de eigendom van de tweede en derde verzoekende partij. Volgens de verzoekende partijen heeft de verhoging nochtans verstrekkende gevolgen op de omgeving omdat de gaanderijen “het comfort en ruimtegevoel” van de bewoners in de onmiddellijke omgeving verder aantasten. Ze werpen tevens op dat de vergroening van de binnenruimte niet opweegt tegen de verdere inname van de reeds zeer beperkte binnenruimte. De weerslag van deze inname op de onmiddellijke omgeving wordt niet onderzocht, zodat de gemachtigde ambtenaar niet tot het besluit kon komen dat er een afwijking op Titel I, artikel 4 GSV kon worden toegestaan.

In een *vijfde en laatste onderdeel* wordt aangevoerd dat bepaalde woongelegenheden in strijd zijn met het bepaalde in Titel II, artikel 3 GSV aangaande de woonnormen. Op dit punt werd, in tegenstelling tot wat in het bestreden besluit wordt gesteld, geen afwijking toegestaan. De overweging dat de woongelegenheden voldoen aan de aanbevelingen van de stad Brussel inzake studentenhuisvesting is niet dienstig omdat dit slechts een aanbeveling of richtlijn betreft.

30. Aangaande het *eerste onderdeel* antwoordt de eerste verwerende partij dat aan de vereisten van Titel I, artikel 5 GSV voldaan is en dat er bijgevolg geen sprake is van een afwijking van deze bepaling. Zij benadrukt dat de eerste inspringende woonlaag een bestaand volume vervangt en niet hoger reikt dan de hoogste referentiehoogte, dit is de hoogst gelegen buur. Het is slechts omwille van de oprichting van de tweede bijkomende bouwlaag dat het betrokken gebouw hoger zal zijn dan de hoogst gelegen buur. De tweede bijkomende woonlaag springt 3,5 à 4 m in ten opzichte van de eerste bijkomende woonlaag en de gevel hiervan bevindt zich een 7-tal m van de bestaande voorgevel. De werkelijke voorgevel blijft bijgevolg onveranderd. De overheid heeft de feitelijke situatie verder correct beoordeeld en de afwijking van de GSV met kennis van

zaken toegekend. De eerste verwerende partij wijst in dit verband op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad van State, die uitsluit dat de opportuniteit wordt beoordeeld. Er werd een gemotiveerde afwijking van Titel I, artikel 5 en 6 GSV gevraagd door de aanvrager. De eerste verwerende partij herneemt de motieven uit het bestreden besluit die deze afwijking verantwoorden. Het project werd nauwkeurig beoordeeld, rekening houdend met de plaatselijke ruimtelijke ordening, alsook met de ingediende bezwaren. De motivering is noch foutief, noch onredelijk. De overheid kon het gabariet van de gebouwen in de naaste omgeving bij deze motivering betrekken, aangezien ze deel uitmaken van de plaatselijke ruimtelijke ordening. Hieruit blijkt dat de voorschriften van de GSV niet onderuit gehaald worden en dat redelijkerwijze kon geoordeeld worden dat het project toelaatbaar is. Een eventuele onafdoende motivering van de gemachtigde ambtenaar, voor zover die aanwezig is, doet verder geen afbreuk aan een nauwkeurige en afdoende motivering van de bestreden beslissing. Ook werd rekening gehouden met de ligging van het project in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, en dient er rekening mee gehouden te worden dat de karakteristiek van het gebouw behouden blijft en de wijzigingen aan de voorgevel hieraan geen afbreuk doen. Het project werd trouwens eveneens voorgelegd aan de overlegcommissie, die een gunstig advies heeft uitgebracht.

Wat het *tweede onderdeel* betreft, meent de eerste verwerende partij dat uit de motivering niet moet blijken dat werd nagegaan of de hoogte van de dakprofielen van de mandelige gebouwen abnormaal hoog of laag zouden zijn, aangezien er sprake is van een afwijking van Titel I, artikel 6 GSV. Het wel of niet beperkt karakter van een afwijking dient te worden beschouwd in het licht van de betrokken ruimtelijke omgeving. In die zin wordt in de bestreden beslissing dan ook op zeer concrete en uitgebreide manier de hoogte van het dakprofiel van het voorgenomen project beoordeeld in het licht van de hoogtes van de dakprofielen in de omliggende straten. Op die wijze wordt besloten of het project ruimtelijke inpasbaar is en of de afwijking van de bepalingen van het GSV beperkt zijn. De bezwaren van de verzoekende partijen hebben tevens betrekking op de opportuniteit van de beslissing, hetgeen kadert in de

bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. De verzoekende partijen slagen er niet in om aan te tonen dat de overwegingen in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk zijn, hetgeen noodzakelijk is opdat er sprake is van een schending van de formelemotiveringsplicht.

De in het *derde onderdeel* ingeroepen schending van Titel VIII, artikel 6 GSV faalt, aangezien Titel VIII, hoofdstuk III GSV niet van toepassing is op bestaande gebouwen. Desondanks is er toch een motivering opgenomen in het bestreden besluit waarom het toelaatbaar wordt geacht om slechts 7 parkeerplaatsen te voorzien. Dit blijkt ten andere ook uit het advies van de gemachtigde ambtenaar en uit de verklarende nota bij de aanvraag. Deze motieven zijn redelijk, zeker omdat het gaat om een bestaand gebouw. Dat één van de parkeerplaatsen voor personen met een beperkte mobiliteit onmogelijk te bereiken is, wordt volgens de eerste verwerende partij niet bewezen en het tegendeel blijkt uit de plannen.

Wat de in het *vierde onderdeel* aangevoerde schending van Titel I, artikel 4 GSV betreft, repliceert de eerste verwerende partij dat een afwijking van deze bepaling werd aangevraagd en door de gemachtigde ambtenaar werd toegestaan. De motivering hiervoor is in rechte en in feite juist en redelijk. Door de inrichting van de gaanderijen wordt de insnijding van het gebouw niet gewijzigd, omdat het lichte constructies betreft en de werken tevens gepaard gaan met het verwijderen van constructies op de binnenruimte. Daarnaast wordt rekening gehouden met de noden van de toekomstige bewoners. Het ongemak dat de verzoekende partijen eventueel zouden kunnen ervaren ten gevolge van het ontruimen van deze koer, weegt klaarblijkelijk niet op tegen het comfort dat de toekomstige bewoners zullen ervaren door de plaatsing van een extra venster, wat tot extra lichtinval zal leiden. Uit het verzoekschrift blijkt niet duidelijk op welke wijze de bestreden beslissing het gebouw nog meer zal laten insnijden dan thans reeds het geval zou zijn.

Anders dan in het *vijfde onderdeel* wordt betoogd, heeft de gemachtigde ambtenaar een afwijking toegekend van Titel II, artikel 3 GSV,

zodat de stelling van de verzoekende partijen niet bijgetreden kan worden. In navolging van het advies van de gemachtigde ambtenaar werden nieuwe plannen ingediend, waarbij de indeling van de appartementen en studio's herzien werd om, in de mate van het mogelijke, tegemoet te komen aan de bepalingen van Titel II, artikel 3 GSV. De eerste verwerende partij meent verder dat er geen sprake is van een afwijking van Titel II, artikel 3 GSV, omdat het een bestaand gebouw betreft zodat overeenkomstig Titel II, artikel 3, §3, GSV "maximaal" getracht moet worden te beantwoorden aan deze normen. Het gegeven dat in de bestreden vergunning wordt uitgegaan van een afwijking van de aangehaalde bepaling, terwijl die afwijking niet voorhanden is, brengt de wettigheid van de bestreden stedenbouwkundige vergunning niet in het gedrang.

De eerste verwerende partij besluit dat het eerste middel niet ernstig is.

31. De tussenkomenende partij werpt op dat niet wordt uiteengezet hoe de artikelen 87, 88 en 94 BWRO; artikel 1 van het besluit van 21 november 2006; Titel II, artikel 10 en Titel I, artikel 13, en Titel IV, artikel 7 GSV worden geschonden, evenmin wordt enige machtsoverschrijding toegelicht. Het middel is volgens haar op deze punten onontvankelijk.

Daarnaast werpt de tussenkomenende partij nog op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het vierde onderdeel van het middel. Allereerst merkt de tussenkomenende partij op dat de eerste en de vierde verzoekende partij niet uitkijken op de binnenruimte. Bovendien houdt het realiseren van een binnenruimte niet in dat het gebouw dieper zal insnijden. De terreinbezetting verergert dan ook niet ten laste van de tweede en de derde verzoekende partij. Ook het belang bij het vijfde onderdeel wordt in vraag gesteld, omdat dit betrekking heeft op interne afmetingen van het project. Hieruit kan geen nadeel voortvloeien voor de verzoekende partijen.

De tussenkomenende partij bespreekt het *eerste en het tweede onderdeel* samen. Zij repliceert dat de afwijkingen gevraagd werden en

meegenomen in het openbaar onderzoek en vervolgens toegekend door de gemachtigde ambtenaar. Het aangevraagde betreft bovendien enkel een afwijking van Titel I, artikel 6 GSV, aangezien de voorgevel identiek blijft. Zij herneemt de motieven van de gemachtigde ambtenaar en besluit uit de plannen en een luchtfoto dat de bijkomende trapsgewijze verdiepingen zich zonder problemen integreren in de architectuur van het gebouw en geen nadelige gevolgen hebben voor de burelen. Verder werd ook een afwijking van Titel I, artikel 4 GSV toegestaan, omdat er een grote binnenruimte wordt voorzien en de bijkomende verdiepingen terugspringen. Wat de toetsing aan de culturele, historische of esthetische eigenschappen betreft, houdt het bestreden besluit rekening met het pand van de vierde verzoekende partij en met het advies van de KCML. De tussenkomende partij parafraseert de motieven van het bestreden besluit en verwijst naar de door haar uitgevoerde schaduwstudie die aantoont dat er geen negatieve impact inzake lichtinval te verwachten is. Ten slotte blijkt uit de inplantingsplannen dat er geen blinde muur gerealiseerd wordt, omdat het gabariet behouden blijft en de bijkomende verdiepingen trapsgewijs worden gerealiseerd boven dit gabariet, hoger dan waar de gemene muur zich bevindt. De verzoekende partijen staven niet waarom deze bijkomende verdiepingen de uitbreidingsmogelijkheden hypothekeerlen.

Wat het *derde onderdeel* betreft, wijst de tussenkomende partij eveneens op het toepassingsgebied van Titel VIII, hoofdstuk 3 GSV, waaruit volgt dat de bepalingen niet van toepassing zijn op bestaende gebouwen. Bijkomend werd overigens een afwijking van Titel VIII, artikel 6 GSV toegekend, gelet op de vele mogelijkheden inzake openbaar vervoer en het type bewoners. De niet-bereikbaarheid van de parkeerplaatsen voor mensen met een beperkte mobiliteit wordt tegengesproken door de tussenkomende partij.

Aangaande het *vierde onderdeel* wijst de tussenkomende partij op de afwijking die werd toegestaan door de gemachtigde ambtenaar, en de motieven ervan. De gaanderijen veroorzaken geen verdere insnijding omdat het om lichte constructies gaat. Het doorzichtig karakter van de gaanderijen blijkt uit

de plannen. Verder tonen de verzoekende partijen niet aan op welke manier het gebouw dieper zou insnijden dan thans het geval is.

Wat het *vijfde onderdeel* betreft, werpt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partijen er geen belang bij hebben, en dat zij bovendien nalaten aan te tonen welke appartementen niet zouden voldoen aan de woonnormen. Zij vestigt de aandacht op de gewijzigde plannen, waarmee tegemoet gekomen werd aan de opmerkingen van de gemachtigde ambtenaar omtrent de woonkwaliteit. De plannen voldoen tevens aan “de aanbeveling van 14 juni 2012” en de studio’s en appartementen die niet voor studenten zijn voorzien voldoen aan de normen van Titel II, artikel 3 GSV.

De tussenkomende partij besluit dat het eerste middel onontvankelijk, minstens niet ernstig is.

Beoordeling

32. Met de tussenkomende partij dient vastgesteld te worden dat de schending van de artikelen 87, 88 en 94 BWRO, artikel 1 van het besluit van 21 november 2006; Titel II, artikel 10 en Titel I, artikel 13 GSV niet wordt toegelicht, evenmin als de schending van het afzonderlijke “verbod van machtsoverschrijding”. Het middel is op deze punten op het eerste gezicht onontvankelijk.

Eerste onderdeel

33. Wat Titel I, artikel 5 GSV betreft, dient *prima facie* te worden vastgesteld dat deze bepaling in het voorliggende project niet aan de orde is en dat evenmin een afwijking van deze bepaling wordt toegekend. Dit artikel heeft betrekking op de hoogte van de voorgevel, die met het bestreden project ongewijzigd blijft. De voorziene verhoging met twee woonlagen betreft namelijk twee inspringende verdiepingen, die overeenkomstig Titel I, artikel 6, § 3 GSV geïntegreerd zijn in het dak. Het middelonderdeel faalt op dit punt.

“1. Het dak voldoet aan de volgende voorwaarden :

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

2° het mag niet hoger zijn dan het hoogste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen van de referentiebouwwerken bedoeld in artikel 5.

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

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

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

Wanneer beide referentiebouwwerken ongewoon laag zijn ten opzichte van de andere bouwwerken in dezelfde straat of, bij gebrek hieraan, in hetzelfde huizenblok, zijn de twee voorwaarden van het eerste lid niet van toepassing. In dit geval houdt het mandelig bouwwerk rekening met de gemiddelde hoogte van de mandelige dakprofielen in de straat of, bij gebrek hieraan, in het huizenblok.

Er moet een harmonieuze aansluiting bestaan tussen de naastliggende bouwwerken met verschillende hoogten.

Wanneer het om een steile straat gaat, wordt rekening gehouden met de hoogteverschillen als gevolg van de terrehelling.

Schetsen in bijlage 1 van deze titel illustreren deze paragraaf.

§ 2. De in § 1 bedoelde dakhoogte mag met maximum 2 meter overschreden worden voor de bouw van dakkapellen.

De totale breedte van de dakkapellen mag maximaal 2/3 van de gevelbreedte bedragen.

§ 3. Het in § 1 bedoelde dak omvat de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en de machinekamers van de liften; deze zijn geïntegreerd in het dak.

Enkel de schoorsteentoppen of de ventilatiekappen, de zonnepanelen en de antennes mogen boven de maximale bouwhoogte van het dak uitsteken.

De antennes voor mobiele telefonie mogen niet meer dan 4 meter uitsteken. Die hoogte wordt desgevallend vermeerderd met de hoogte van de acroteriemuur.

Deze elementen worden zo geplaatst dat de esthetiek van het bouwwerk zo min mogelijk aangetast wordt.”

Artikel 153, §2, BWRO bepaalt:

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

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

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

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

35. Aangezien het bestreden besluit een afwijking van de bepalingen van Titel I, artikel 6 GSV met betrekking tot het dak verleent, kan op het eerste gezicht niet worden ingezien hoe deze bepaling door het bestreden besluit kan worden geschonden. Een afwijking impliceert immers dat de bepalingen niet dienen te worden toegepast. De aangevoerde schending van Titel I, artikel 6 GSV faalt op het eerste gezicht eveneens.

36. Wat betreft de toegestane afwijking van Titel I, artikel 6 GSV bevat het bestreden besluit de volgende motivering (vrije vertaling):

“- overwegende dat, voor wat betreft het gabariet en de onmiddellijke omgeving, het bestaande gebouw thans een gabariet van R+4+3 verdiepingen heeft met [...] opeenvolgende insprongen, waarvan de laatste verdieping zich beperkt tot een technische cabine;

- overwegende dat het binnenterrein volledig bebouwd is op 1 bovengronds niveau;

- overwegende dat de gebouwen aan weerskanten, alsook die in de Eikstraat en in de Mussenstraat de volgende gabarieten vertonen:

- Eikstraat varieert tussen 4 en 8 niveaus;

- Mussenstraat varieert tussen 4 en 6 niveaus;

- Eikstraat heeft een gemiddelde van 4 niveaus;

- de hoek van de Eikstraat en de Stoofstraat heeft 6 niveaus;

- overwegende dat de gebouwen gelegen op de hoek van de Stoofstraat 81 met de Bogaardenstraat, het gebouw gelegen op de hoek van de Stoofstraat 58-60 met de Cellebroersstraat en het gebouw op de hoek van de Eikstraat 1-5 met de Stoofstraat, gelijkaardige gabarieten hebben als die van het project;

- overwegende dat uit de axonometrische projecties, de verschillende luchtfoto's, de foto's en de lichtstudie de dichte bebouwing blijkt, alsook het gemengd karakter van gemiddelde en hoge gabarieten, zowel aan de voorkant van de straat als in het binnenterrein;
- overwegende dat al deze documenten toelaten te beslissen met kennis van zaken over de impact die het nieuwe dakvolume zal veroorzaken;
- overwegende dat, gelet op deze onmiddellijke omgeving, het project zich naar behoren integreert in de bebouwde omgeving, zowel ten opzichte van de Eikstraat en de Stoofstraat als ten opzichte van het binnenterrein;
- overwegende dat het project tevens beoogt om het binnenterrein minder dicht te maken door de afbraak van verschillende bijgebouwen in het binnenterrein enerzijds, en door het gabariet te verhogen met 2 bijkomende niveaus met een opeenvolgende insprong, anderzijds;
- overwegende dat, wat betreft de impact van de verhoging van het hoofdgebouw en de impact op de klaarheid, het gebouw gelegen aan de voorkant van de straat, de Eikstraat, in zijn geheel bewaard wordt, behalve de bestaande technische verdieping die wordt afgebroken ten gunste van een nieuw dakvolume, hetwelk aan zijn voorzijde uit 2 niveaus zal bestaan en aan zijn achterzijde uit één niveau, waarvan de impact derhalve ook beperkt is en tevens op gunstige wijze wordt gecompenseerd door de geplande materialen;
- overwegende dat het nieuw volume het goed van de laagst gelegen buurman overschrijdt met meer dan 3,50m tot 4,45m en van de hoogst gelegen buurman met 2,00m tot 2,70m;
- overwegende dat dit nieuwe volume op het eerste niveau een insprong heeft tussen 4,00m en 4,90m ten opzichte van de voorkant van het gebouw en op het tweede niveau een insprong van 7,90m;
- overwegende dat dit volume tevens laterale insprongen ten aanzien van de gemeenschappelijke muren heeft, tussen 3,45m en 5,85m aan de linkerzijde en 2,00m tot 2,50m aan de rechterzijde;
- overwegende verder dat de koer een diepte heeft van tussen 3,40m en 8,80m op een lengte van ongeveer 24,00m, waardoor de afstand tussen het nieuw volume en de naburige gebouwen sterk wordt verhoogd;
- overwegende dat om deze reden de impact van dit volume des te meer wordt verzacht, meer in het bijzonder ten opzichte van de gebouwen gelegen in de Eikstraat (zowel de pare als de onpare nummers gelegen in de nabijheid van het project) die een direct zicht hebben op het nieuwe dakvolume;
- overwegende dat, gelet op het beperkt karakter van de verhoging, waarvan het achterste gedeelte slechts één enkel niveau omvat zoals in de huidige situatie, en waarvan het voorste gedeelte inderdaad twee niveaus omvat maar met voormelde insprongen, het project zich op een aanvaardbare manier integreert;
- overwegende bovendien dat de gebruikte materialen lichtweerkaatsend zijn, hetgeen in zekere mate het verlies aan klaarheid compenseert;
- overwegende tenslotte dat de situatie van de eigenaars van de Eikstraat verbeterd wordt door het project, wat betreft de inval van zonlicht in de morgen dankzij de gedeeltelijke afbraak van het dak van de 6de verdieping van het achterste gebouw enerzijds, en door de significante verbetering en vergroening van het binnenterrein anderzijds, zodat de stad Brussel het

geheel van het project verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de voordelen voor de buurt met betrekking tot herdynamisering en inrichting van het gebied in overeenstemming met haar aanbevelingen;

- overwegende dat , met betrekking tot de impact van het nieuw volume aan de Stoofstraat op de gebouwen gelegen tegenover het project, het nieuwe volume slecht matig zichtbaar zal zijn aangezien de straat een breedte heeft van 9.00m;

- overwegende dat de perspectieven tonen dat vanaf beneden en boven aan de Stoofstraat de insprongen de waarneming van het nieuwe dakvolume verzachten;

- overwegende dat men de verhoging niet op frontale wijze zal gewaarworden, behalve vanuit de Mussenstraat;

- overwegende dat de verhoging het zicht op de hemel deels zal verminderen, zoals dit wordt vermeld door de KCML in haar advies van 22/05/2013;

- overwegende dat deze vermindering beperkt is tot de Mussenstraat;

- overwegende dat deze vermindering wordt verzacht door een vermeerdering van de lichtsterkte ingevolge de restauratie van de bestaande gevel en door de keuze van lichtweerkaatsende materialen voor de verhoging (glas en zink) waardoor het verlies van zicht op de hemel ten opzichte van de bestaande situatie wordt gecompenseerd;

- overwegende dat hieruit volgt dat de impact van het project op de onmiddellijke omgeving beperkt en aanvaardbaar zal zijn, meer in het bijzonder met betrekking tot de gebouwen in de Stoofstraat, waaronder nr. 65, en in de Mussenstraat, die geen directe visuele impact zullen ondergaan, en waarvan het verlies aan lichtsterkte, sterk verminderd door de opeenvolgende insprongen van de verhoging en door de keuze van lichtweerkaatsende materialen, de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt; dat de goede ruimtelijke ordening overigens wordt verzekerd door het evenwicht tussen de voordelen van het project enerzijds (herdynamisering van de buurt, antwoord op de vraag naar specifieke woongelegenheden voor studenten, levensvatbaarheid van een gemengde stadsontwikkeling, verbetering van het binnenterrein en vermindering van de lichtsterkte in de ochtend voor de gebouwen in de Eikstraat) en de verminderde effecten op de omgeving anderzijds;

- overwegende dat de technieken zijn geïntegreerd in het nieuwe volume;

- overwegende dat de platte daken zijn ingericht als terrassen;

- overwegende dat de KCML in haar laatstelijk advies kritiek uit op de verhoging van het gebouw aan de straatzijde, en meer in het bijzonder aangaande zijn impact vanuit de Mussenstraat;

- overwegende ten overvloede, dat de hierboven uiteengezette beoordeling van de elementen van het dossier toelaat om deze kritiek te weerleggen;

- overwegende bovendien dat op deze wijze een antwoord wordt geboden op de bezwaren van de omwonenden aangaande de verhoging van het hoofdgebouw en het verlies van bezonning;

- overwegende dat, gelet op hetgeen voorafgaat, de afwijking van de GSV, Titel I, art. 6, met betrekking tot het dak van een mandelige constructie, werd toegekend door de gemachtigde ambtenaar.”

37. De verzoekende partijen stellen dat de toegekende afwijking geen beperkte afwijking van de GSV betreft, maar lijken niet verder te komen dan opportuïteïtskritiek, waarvan de beoordeling niet tot de bevoegdheid van de Raad van State behoort. In de uitoefening van zijn wettigheidscontrole mag de Raad van State zich niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid die beschikt over een ruime discretionaire bevoegdheid, maar is hij enkel bevoegd na te gaan of deze overheid op grond van juiste feitelijke gegevens in redelijkheid heeft kunnen beslissen een vergunning te verlenen voor het project.

Op het eerste gezicht dient te worden vastgesteld dat de kritiek in het verzoekschrift grotendeels beperkt blijft tot de bewering dat de geplande verhoging niet beperkt is en dat er geen sprake is van een harmonieuze aansluiting met de mandelige gebouwen, waarmee noch de onjuistheid, noch de onredelijkheid van het besluit van de vergunningverlenende overheid is aangetoond, rekening houdend met de uitgebreide motivering in het bestreden besluit die ingaat op de hoogtes van de gebouwen in de onmiddellijke nabijheid van het project.

Verder zijn de verzoekende partijen nog van mening dat geen afwijking van Titel I, artikel 6 GSV kan worden toegekend omdat het bouwwerk de maximale diepte die wordt toegestaan door Titel I, artikel 4 GSV overschrijdt. De verzoekende partijen lijken hierbij over het hoofd te zien dat niet alleen een afwijking werd toegestaan van Titel I, artikel 6 GSV dat deze beperking bevat, maar eveneens van Titel I, artikel 4 GSV.

38. In de mate dat de kritiek van de verzoekende partijen gericht is tegen de motivering van het advies van de gemachtigde ambtenaar, blijkt dit advies een motivering te bevatten aangaande de toegestane afwijkingen, motivering die door het bestreden besluit bijgetreden en verder aangevuld wordt.

Eerder werd reeds vastgesteld dat de verzoekende partijen op het eerste gezicht niet aantonen dat de voormelde motivering van het bestreden besluit onredelijk is of gesteund is op onjuiste gegevens.

39. Het eerste onderdeel is niet ernstig.

Tweede onderdeel

40. In een tweede onderdeel, dat enigszins aansluit bij het eerste onderdeel, bekritisieren de verzoekende partijen de motieven om de gevraagde verhoging met 2 bouwlagen toe te staan.

41. In zoverre de verzoekende partijen in dit onderdeel aanvoeren dat de hoogte van bepaalde gebouwen in de onmiddellijke omgeving slechts bij de beoordeling mag worden betrokken nadat vooraf werd vastgesteld dat de naastliggende bouwwerken abnormaal hoog of laag zijn, lijken ze opnieuw over het hoofd te zien dat er een afwijking werd toegestaan van Titel I, artikel 6 GSV. Voorts betwisten de verzoekende partijen niet dat de gebouwen die in aanmerking werden genomen, in de onmiddellijke nabijheid van de bouwplaats gelegen zijn.

42. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de inpasbaarheid van het project daarin worden in het bestreden besluit *prima facie* afdoende gemotiveerd. Zoals reeds gesteld, kan de Raad van State geen kennis nemen van opportuiniteitskritiek en komt het aan de verzoekende partijen toe om aan te tonen dat de motieven feitelijk onjuist of onredelijk zijn. De kritiek die de verzoekende partijen op het bestreden besluit leveren, toont op het eerste gezicht enkel aan dat zij een andere concrete invulling geven aan wat volgens hen toelaatbaar is binnen de betrokken omgeving, doch deze eigen invulling van de goede plaatselijke ordening impliceert niet dat de opvatting van de vergunnende overheid daarom onjuist, of onredelijk zou zijn.

Verder kan *prima facie* niet worden ingezien hoe de inspringende verdiepingen die geïntegreerd zijn in het dakvolume “de oprichting impliceert van een wachtgevel” of nog dat dit zou leiden tot “de oprichting van een open bebouwing tussen twee gemene muren”. Er wordt evenmin geconcretiseerd op welke wijze de uitbreidingsmogelijkheden van de eerste verzoekende partij zouden gehypothekeerd worden.

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden wordt in de bestreden vergunning niet gesteld dat “de bijkomende niveaus dankzij de insprong niet zichtbaar zouden zijn vanaf de open ruimte”, maar wordt gesteld dat het nieuwe volume “slecht matig zichtbaar zal zijn” van in de Stoofstraat en “dat men de verhoging niet op frontale wijze zal gewaarworden, behalve vanuit de Mussenstraat”. Zodoende wordt *prima facie* geen fout in de motivering aangetoond.

43. In het bestreden besluit wordt de ligging in typisch woongebied, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en deels in een vrijwaringszone van het onroerende erfgoed uitdrukkelijk erkend. Bovendien wordt in het bestreden besluit gesteld dat de bestaande voorgevel wordt gerestaureerd, wordt er ingegaan op de wijzigingen en wordt geoordeeld dat het nieuwe volume slechts matig zichtbaar zal zijn. Gelet op deze motieven, tonen de verzoekende partijen met hun algemene kritiek op het eerste gezicht geen motiveringsgebrek aan.

44. Het tweede onderdeel is niet ernstig.

Derde onderdeel

45. De eerste verwerende partij en de tussenkommende partij werpen terecht op dat de bepalingen van Titel VIII, hoofdstuk 3, GSV krachtens artikel 5 van dit hoofdstuk niet van toepassing zijn op de handelingen en werken betreffende een bestaand bouwwerk, zelfs in geval van een verandering van de bestemming of van het aantal woningen. In zoverre de schending van deze

bepalingen wordt ingeroepen, faalt het middelonderdeel op het eerste gezicht naar recht.

46. In de mate dat de verzoekende partijen daarnaast nog aanhalen dat één parkeerplaats voor personen met een beperkte mobiliteit niet voldoende bereikbaar is, zetten zij niet uiteen welk belang zij kunnen laten gelden bij een betere toegankelijkheid van deze parkeerplaats. Het middelonderdeel is op dit punt op het eerste gezicht onontvankelijk.

47. Met betrekking tot het voorziene aantal parkeerplaatsen is het bestreden besluit als volgt gemotiveerd (vrije vertaling):

- “- overwegende dat het een bestaand gebouw betreft;
- overwegende dat het project overigens in een zone A gelegen is met in de nabijheid verschillende mogelijkheden aan openbaar vervoer (bus, tram, metro, treinen);
- overwegende dat de vermindering van parkeerplaatsen op de site tevens kadert in de wensen van het regionaal parkeerbeleid in Brussel;
- overwegende dat het profiel van de toekomstige bewoners van dit project bovendien een bevolking viseert die ‘zachte’ vervoerswijzen verkiest;
- overwegende dat er desondanks een nood is om een minimum aan parkeerplaatsen te voorzien op de site;
- overwegende dat het niet wenselijk is om ondergronds niveau’s toe te voegen, hetgeen de stabiliteit van de naburige gebouwen zou aantasten.”

Met de enkele bewering dat deze motieven van weinig realiteitszin getuigen en geen garanties bieden, slagen de verzoekende partijen er op het eerste gezicht niet in de onjuistheid of onredelijkheid aan te tonen van de geciteerde motieven, die onder meer betrekking hebben op de nabijheid van het openbaar vervoer en het profiel van de toekomstige bewoners.

48. Het derde onderdeel is niet ernstig.

Vierde onderdeel

49. Op basis van de volgende motivering van het bestreden besluit dient *prima facie* te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen niet kunnen

gevolgd worden waar ze in het vierde middelonderdeel stellen dat er bij de beoordeling van de terreinbezetting geen rekening werd gehouden met de onmiddellijke omgeving, waaronder de gebouwen van de tweede en de derde verzoekende partij (vrije vertaling):

“- overwegende dat het binnenterrein volledig bebouwd is op 1 bovengronds niveau;

[...]

- overwegende dat uit de axonometrische projecties, de verschillende luchtfoto's, de foto's en de lichtstudie de dichte bebouwing blijkt, alsook het gemengd karakter van gemiddelde en hoge gabarieten, zowel aan de voorkant van de straat als in het binnenterrein;

[...]

- overwegende dat, gelet op deze onmiddellijke omgeving, het project zich naar behoren integreert in de bebouwde omgeving, zowel ten opzichte van de Eikstraat en de Stoofstraat als ten opzichte van het binnenterrein;

- overwegende dat het project tevens beoogt om het binnenterrein minder dicht te maken door de afbraak van verschillende bijgebouwen in het binnenterrein enerzijds, en door het gabarriet te verhogen met 2 bijkomende niveaus met een opeenvolgende inspringing, anderzijds;

[...]

- overwegende tenslotte dat de situatie van de eigenaars van de Eikstraat verbeterd wordt door het project, wat betreft de inval van zonlicht in de morgen dankzij de gedeeltelijke afbraak van het dak van de 6de verdieping van het achterste gebouw enerzijds, en door de significante verbetering en vergroening van het binnenterrein anderzijds, zodat de stad Brussel het geheel van het project verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de voordelen voor de buurt met betrekking tot herdynamisering en inrichting van het gebied in overeenstemming met haar aanbevelingen;

[...]

- overwegende dat een noodtrap en gaanderijen worden ingericht in het binnenterrein;

- overwegende dat deze inrichting noodzakelijk is teneinde tegemoet te komen aan de bepalingen van de DBDMH, met name het verzekeren van een tweede nooduitgang;

- overwegende dat deze gaanderijen enkel toegankelijk zijn in noodsituaties;

- overwegende dat de trap en de gaanderijen bestaan uit roosters, hetgeen een lichte indruk geeft aan de nieuwe structuur;

- overwegende dat deze lichte structuur de herinrichting van het binnenterrein niet schaadt;

[...]

- overwegende dat een deel van het dak van de 6de verdieping van het achtergebouw afgebroken wordt om enerzijds de inrichting van een terras toe te laten maar anderzijds ook om de bezonning ten opzichte van de huidige situatie te verbeteren voor de buurgebouwen in de Eikstraat,

waaronder meer bepaald nr. 7, zoals ook blijkt uit de bezonningsstudie die bij de aanvraag is gevoegd tijdens de overlegcommissie;

- overwegende dat het geheel van de beoogde werken in het binnenterrein toelaten de klaarheid en de esthetiek ervan te verbeteren, door het opnieuw schilderen van de achtergevels en de vergroening van de hele koer die momenteel volledig bebouwd is en zo beantwoordt aan het voorschrift 0.6 van het GBP;

- overwegende dat het project een duidelijke verbetering en herkwalificatie van het binnenterrein voorziet, aangezien het gelijkvloers dat momenteel volledig bebouwd is over de totaliteit van het perceel en vanaf de hogere verdiepingen een binnenkoer van het industriële type vormt en waarvan het plat dak voorzien is van verschillende installaties, afgebroken zal worden ten gunste van een siertuin met een oppervlakte van 160 m², hetgeen opnieuw bijdraagt tot het waarborgen van een betere integratie in de bebouwde omgeving;

- overwegende dat bovendien een ondergrondse zone zal gesloopt worden om een oppervlakte in volle grond van 37 m² te creëren, momenteel onbestaande, om een hoogstammige boom te planten;

- overwegende dat deze beplante tuin en deze boom een positieve impact zullen hebben op het geheel van de gebouwen die zicht hebben op dit perceel.”

De verzoekende partijen tonen op het eerste gezicht niet aan dat de motieven van het bestreden besluit feitelijk onjuist zijn of de grenzen van de redelijkheid te buiten gaan. De kritiek van de verzoekende partijen omtrent de aantasting van hun “comfort en ruimtegevoel” dient op het eerste gezicht beschouwd te worden als loutere opportunistiekritiek, waarvan de beoordeling niet tot de bevoegdheid van de Raad van State behoort.

50. Het vierde onderdeel is niet ernstig.

Vijfde onderdeel

51. Er valt *prima facie* niet in te zien – en de verzoekende partijen verduidelijken ook niet – hoe zij als omwonenden in hun belangen zouden worden geschaad door het mogelijk niet naleven van de woonnormen.

Het vijfde onderdeel is op het eerste gezicht niet ontvankelijk.

52. Het eerste middel is bijgevolg niet ernstig.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

53. De verzoekende partijen leiden een tweede middel af uit de schending van de artikelen 2, 3, 206 en 237 BWRO, de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, alsook uit de schending van Titel I, artikel 5 en 6 GSV, van artikel 21 van de voorschriften bij het GBP en van het verbod van machtsoverschrijding, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en “het ontbreken van de feitelijke en rechtens vereiste grondslag”.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de bestreden vergunning betrekking heeft op het oprichten van 2 bijkomende bouwlagen en het inrichten van terrassen aan de voorzijde van een bestaand kantoorgebouw, gelegen binnen een vrijwaringszone zoals voorzien in artikel 237 BWRO. Deze bepaling verplicht het inwinnen van het advies van de KCML. Indien de overheid het advies van de KCML niet volgt, dient ze dit in het bijzonder te motiveren. *In casu* heeft de KCML gevraagd om af te zien van de verhoging met 2 verdiepingen en van de terrassen die worden voorzien aan de voorzijde van het gebouw. Volgens de verzoekende partijen heeft de vergunningverlenende overheid het advies van de KCML in dit opzicht niet afdoende weerlegd. Meer concreet bekritisieren ze de motieven die worden gegeven ter weerlegging van het advies van de KCML in verband met de verhoging. Ze stellen daarbij onder meer dat de vergunningverlenende overheid de impact van de verhoging wel relativeert, maar nergens overweegt dat de volumewijziging of de renovatie van de gevel bijdraagt tot of de culturele, historische of esthetische eigenschappen van het gebied bewaart. Nochtans rust op de vergunningverlenende overheid in dit opzicht een zwaardere motiveringsplicht, gezien het advies van de KCML. Er wordt geenszins aangetoond dat het advies van de KCML verkeerd zou zijn. In de bestreden beslissing wordt zelfs erkend dat de verhoging een impact zal hebben op het beschermde goed. Ook wat betreft de terrassen toont de vergunningverlenende overheid niet aan dat het advies van de KCML verkeerd

zou zijn en wordt het advies niet op afdoende wijze weerlegd. Zo wordt onder meer niet ingegaan op het verlies aan licht en is de motivering beperkt tot het visuele effect.

54. De eerste verwerende partij benadrukt dat het advies van de KCML werd ingewonnen, zodat er geen schending van artikel 237 BWRO voorligt. Bovendien werd er rekening gehouden met dit advies, hoewel het laattijdig werd uitgebracht. Zij verwijst verder naar de relevante passages in het bestreden besluit, om te besluiten dat het middel niet ernstig is.

55. De tussenkomen partij werpt op dat niet wordt uiteengezet hoe de artikelen 2, 3 en 206 BWRO en Titel I, artikel 5 en 6 GSV worden geschonden. Evenmin wordt uiteengezet in welke zin er sprake zou zijn van machtsoverschrijding. Het middel is volgens haar op deze punten onontvankelijk. Daarnaast werpt de tussenkomen partij nog op dat enkel de vierde verzoekende partij belang heeft bij dit middel, aangezien zij de eigenaar is van het geklasseerde pand aan de Stoofstraat 65.

Ten gronde antwoordt de tussenkomen partij dat artikel 237 BWRO niet geschonden is, aangezien voldaan is aan de erin voorziene adviesverplichting. Ook beklemtoont zij het feit dat het advies van de KCML laattijdig werd uitgebracht zodat er geen rekening mee diende te worden gehouden. Bovendien kan van dergelijk advies afgeweken worden en wordt er omstandig aangetoond waarom het advies niet gevolgd wordt. Verder wijst de tussenkomen partij op de schaduwstudie en de studie met betrekking tot het hemelzicht die zij liet uitvoeren, waaruit blijkt dat de impact van de werken verwaarloosbaar is. Dat de terrassen aan de voorgevel natuurlijk daglicht zouden wegnemen in de Stoofstraat, wordt niet aangetoond. Dit wordt volgens haar ondervangen door het gebruik van materialen die het licht zullen weerkaatsen. De breedte van de terrassen is ook zeer beperkt. De tussenkomen partij besluit dat het advies van de KCML feitelijke grondslag mist en niet gevolgd diende te worden en dat het bestreden besluit op dit punt afdoende gemotiveerd is.

Beoordeling

56. Met de tussenkommende partij dient te worden vastgesteld dat de schending van de artikelen 2, 3 en 206 BWRO en van Titel I, artikel 5 en 6 GSV niet wordt toegelicht, evenmin als de afzonderlijk aangevoerde schending van “het verbod van machtsoverschrijding”. Het middel is op deze punten op het eerste gezicht onontvankelijk.

57. Wat de exceptie van belang bij het middel betreft ten aanzien van de eerste, de tweede en de derde verzoekende partij, moet alleszins worden vastgesteld dat het belang van de vierde verzoekende partij bij het middel niet wordt betwist. Bijgevolg bestaat er vooralsnog geen noodzaak om te onderzoeken of ook de andere verzoekende partijen er een belang bij kunnen laten gelden.

58. Uit artikel 237, § 1, BWRO, gelezen in samenhang met de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, volgt dat de vergunningverlenende overheid verplicht is om aan het advies van de KCML de gepaste aandacht te geven. In beginsel mag immers van een zorgvuldig handelende overheid, die geconfronteerd wordt met zwaarwichtige en specifieke bezwaren of adviezen en die verkiest ervan af te wijken, verwacht worden dat zij in haar beslissing laat verstaan waarom zij dat doet.

59. Hoewel het advies van de KCML op het eerste gezicht laattijdig werd uitgebracht, is er niettemin in het bestreden besluit aandacht aan besteed. Het bestreden besluit bevat de volgende ter zake relevante motivering (vrije vertaling):

“- overwegende dat, met betrekking tot de impact van het nieuw volume aan de Stoofstraat op de gebouwen gelegen tegenover het project, het nieuwe volume slechts matig zichtbaar zal zijn aangezien de straat een breedte heeft van 9.00m;

- overwegende dat de perspectieven tonen dat vanaf beneden en boven aan de Stoofstraat de insprongen de waarneming van het nieuwe dakvolume verzachten;

- overwegende dat men de verhoging niet op frontale wijze zal gewaarworden, behalve vanuit de Mussenstraat;

- overwegende dat de verhoging het zicht op de hemel deels zal verminderen, zoals dit wordt vermeld door de KCML in haar advies van 22/05/2013;

- overwegende dat deze vermindering beperkt is tot de Mussenstraat;

- overwegende dat deze vermindering wordt verzacht door een vermeerdering van de lichtsterkte ingevolge de restauratie van de bestaande gevel en door de keuze van lichtweerkaatsende materialen voor de verhoging (glas en zink) waardoor het verlies van zicht op de hemel ten opzichte van de bestaande situatie wordt gecompenseerd;

- overwegende dat hieruit volgt dat de impact van het project op de onmiddellijke omgeving beperkt en aanvaardbaar zal zijn, meer in het bijzonder met betrekking tot de gebouwen in de Stoofstraat, waaronder nr. 65, en in de Mussenstraat, die geen directe visuele impact zullen ondergaan, en waarvan het verlies aan lichtsterkte, sterk verminderd door de opeenvolgende insprongen van de verhoging en door de keuze van lichtweerkaatsende materialen, de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt; dat de goede ruimtelijke ordening overigens wordt verzekerd door het evenwicht tussen de voordelen van het project enerzijds (herdynamisering van de buurt, antwoord op de vraag naar specifieke woongelegenheden voor studenten, levensvatbaarheid van een gemengde stadsontwikkeling, verbetering van het binnenterrein en vermindering van de lichtsterkte in de ochtend voor de gebouwen in de Eikstraat) en de verminderde effecten op de omgeving anderzijds;

- overwegende dat de technieken zijn geïntegreerd in het nieuwe volume;

- overwegende dat de platte daken zijn ingericht als terrassen;

- overwegende dat de KCML in haar laatstelijk advies kritiek uit op de verhoging van het gebouw aan de straatzijde, en meer in het bijzonder aangaande zijn impact vanuit de Mussenstraat;

- overwegende ten overvloede, dat de hierboven uiteengezette beoordeling van de elementen van het dossier toelaat om deze kritiek te weerleggen;

- overwegende bovendien dat op deze wijze een antwoord wordt geboden op de bezwaren van de omwonenden aangaande de verhoging van het hoofdgebouw en het verlies van bezonning;

[...]

- overwegende dat talrijke wijzigingen worden aangebracht aan de voorgevel, zoals de plaatsing van nieuwe raamkozijnen in aluminium, de inrichting van een afzonderlijke toegang voor de woongelegenheden voor studenten, de inrichting van 12 balkons, de afbraak van de borstweringen ten voordele van de nieuwe balkons en de inrichting van randbalustrades van de 5de tot de 7de verdieping;

- overwegende dat de balkons 0.60m overhangen en dat de straat een breedte heeft van 9.00m;

- overwegende dat de balkons van de 1ste verdieping een vrije hoogte van 4.20m bewaren ten opzichte van het straatniveau;

- overwegende dat de inbreuk van de balkons op de publieke ruimte miniem is en niet van aard is er schade aan te berokkenen;

- overwegende dat deze balkons een dynamiek en reliëf teweegbrengen in de gevel terwijl ze zich tevens integreren in zijn architectuur;
- overwegende dat er dan ook geen reden is om af te zien van deze balkons zoals aanbevolen door de KCML in haar laattijdig advies van 22/05/2013.”

60. Uit de geciteerde overwegingen blijkt *prima facie* dat de vergunningverlenende overheid kennis heeft genomen van het advies van de KCML en dat zij een weloverwogen beoordeling heeft gemaakt van dit advies. In de motivering wordt onder meer ingegaan op het aspect van de verminderde bezonning die veroorzaakt wordt door de verhoging en op de visuele impact ervan, alsook op de impact van de balkons aan de voorgevel. Aldus wordt op het eerste gezicht afdoende aangegeven op grond van welke argumenten het advies van de KCML niet wordt bijgetreden. De verzoekende partijen lijken in hun betoog uit het oog te verliezen dat het advies van de KCML geen bindend advies is, en dat de vergunningverlenende overheid er dus kan van afwijken.

De verzoekende partijen tonen op het eerste gezicht niet aan dat de beoordeling van de vergunningverlenende overheid de grenzen van de redelijkheid te buiten zou gaan. In zoverre het middel louter neerkomt op opportuiniteitskritiek, mag de Raad van State er geen kennis van nemen.

61. Het tweede middel is niet ernstig.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

62. In een derde middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 2, 3, 150, 151, 188 en 191 BWRO, van het koninklijk besluit van 7 juli 1994 ‘tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen’ (hierna: het koninklijk besluit van 7 juli 1994), van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, alsook de schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In het middel voeren de verzoekende partijen aan dat een aantal bezwaren niet afdoende werd beantwoord. Meer concreet viseren zij de bezwaren in verband met het verlies aan zonlicht en uitzicht voor de omwonenden door de verhoging, de overschrijding van de draagkracht door het voorziene aantal studentenhuysvestingen, de overlast die studenten veroorzaken en de afwezigheid van voldoende parkeerplaatsen. De motivering dat er een beheersbureau zou worden ingericht blijkt niet uit de vergunde plannen en is louter op grond van die plannen ook niet afdwingbaar. Door de inrichting van 23 studio's tegenover 18 appartementen is volgens de verzoekende partijen maximaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte en wordt de draagkracht van de omgeving op de proef gesteld. Ook is het onderscheid tussen studentenhuysvesting en traditionele huysvesting niet afdwingbaar en is de overweging dat er sociale controle zal zijn pertinent onjuist omdat de verschillende types huysvesting van elkaar worden gescheiden. In dit verband voeren de verzoekende partijen aan dat de plannen als gevolg van de opmerkingen van de overlegcommissie en van de gemachtigde ambtenaar werden gewijzigd en meer appartementen met 2 en 3 slaapkamers werden voorzien, maar dat niet kan worden nagegaan of hiermee tegemoetgekomen is aan de bezwaren van deze instanties.

Om eventuele overlast van de studenten in de binnenruimte te vermijden, wordt in de stedenbouwkundige vergunning als voorwaarde opgelegd dat de gaanderijen niet vrij toegankelijk zijn en enkel als noodweg mogen worden gebruikt. Deze voorwaarde is echter niet voldoende nauwkeurig en afdwingbaar, aangezien ze strijdig is met punt 4.4 en volgende van de bijlage 3 bij het koninklijk besluit 7 juli 1994. Deze bepaling stelt dat evacuatiewegen niet mogen worden vergrendeld. De opgelegde voorwaarde had volgens de verzoekende partijen dan ook opnieuw aan de brandweer voorgelegd moeten worden.

De verzoekende partijen besluiten dat de verenigbaarheid van de studentenkamers met de onmiddellijke omgeving niet afdoende werd gemotiveerd en dat de basisnormen inzake brandveiligheid en preventie geschonden zijn.

63. Met betrekking tot het bezwaar dat handelt over het verlies van zonlicht door de oprichting van twee bijkomende woonlagen, verwijst de eerste verwerende partij naar haar weerlegging van het eerste middel, en vestigt zij de aandacht andermaal op de omstandigheid dat de twee bijkomende woonlagen “inspringend” worden opgericht waardoor de impact van deze bouwlagen zal worden verzacht, zowel op het vlak van de goede ruimtelijke ordening als op de hoeveelheid natuurlijk licht.

Met betrekking tot het bezwaar dat handelt over de overlast ingevolge de verhoogde aanwezigheid van studenten, merkt de eerste verwerende partij op dat het bestreden besluit op zeer uitgebreide wijze motieven aanreikt waarom het bezwaar niet wordt bijgetreden. Op grond van deze motieven komt zij tot het besluit dat de zogenaamde “overlast” door studenten binnen de perken zal blijven, dat de aanwezigheid van studenten bovendien een positieve bijdrage kan leveren aan de buurt en ten slotte, dat er, gelet op de nabijheid van verschillende hogescholen, een nood is aan bijkomende woongelegenheden voor studenten. Zij wijst er nog op dat studio’s door jonge starters betrokken worden, hetgeen eveneens tot de sociale cohesie in de wijk bijdraagt.

De eerste verwerende partij doet aangaande de voorwaarde betreffende de gaanderijen gelden dat deze voorwaarde wel duidelijk en afdwingbaar is en dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen opwerpen, de gaanderijen hiertoe niet moeten worden vergrendeld, hetgeen ook niet zal gebeuren. Zij repliceert dat het opleggen van een verbod tot betreden van bepaalde delen van een gebouw – zonder dat deze delen moeten worden vergrendeld – schering en inslag is in stedenbouwkundige vergunningen. Zij dient niet te verantwoorden op welke wijze deze voorwaarde in het bestreden besluit werkelijk zal worden gehandhaafd.

Er wordt op afdoende wijze tegemoet gekomen aan de bezwaren die de verzoekende partijen gedurende het openbaar onderzoek hebben doen gelden. De overwegingen zijn niet onjuist, noch kennelijk onredelijk.

64. De tussenkommende partij werpt op dat niet wordt uiteengezet hoe de artikelen 2, 3, 150, 151 en 188 BWRO worden geschonden. Het middel is volgens haar op deze punten onontvankelijk.

Daarnaast werpt de tussenkommende partij nog op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel, in zoverre dit betrekking heeft op de toegankelijkheid van de gaanderijen. Deze gaanderijen kunnen geen impact hebben op de eerste en de vierde verzoekende partij die eigenaar/bewoner zijn van panden tegenover of naast het project. De tweede en de derde verzoekende partij kunnen evenmin een rechtmatig belang doen gelden, aangezien zij hun belang steunen op de onvergunde residentiële bestemming van hun pand. Ook het terras is niet vergund en wordt niet gebruikt door de tweede en de derde verzoekende partij.

Ten gronde wijst de tussenkommende partij op de motieven van het bestreden besluit, en op haar antwoord op de vorige middelen. De hinderaspecten zijn besproken en weerlegd. De hinder en overlast die de studentenhuisvesting zou veroorzaken wordt niet *in concreto* aangetoond en aannemelijk gemaakt. Bovendien maakt de bestreden beslissing duidelijk dat de studentenhuisvesting zich zal bevinden in het zijgebouw, terwijl de traditionele huisvesting in het hoofdgebouw gelegen is. Aan de aparte ingang voor de studenten is een onthaal voorzien, dat dient als beheerskantoor. Op de verdiepingen worden deze delen om veiligheidsredenen met een gang verbonden, zodat er sprake zal zijn van sociale controle, temeer door het omringende karakter van het gebouw rond een binnenkoer. De tussenkommende partij wijst er verder op dat er in de onmiddellijke omgeving verschillende onderwijsinstellingen en woningen zijn, zodat de buurt gekenmerkt wordt door studenten en permanente bewoners. De voordelen van een gemengd project komen aan bod in de vergunning. De tussenkommende partij betwist tevens dat er sprake is van maximalisatie die de draagkracht van de omgeving zou overschrijden, zeker nu de plannen werden aangepast na de opmerkingen om het aantal studio's te laten afnemen. Zij bestempelt dit als opportuniteitskritiek.

Wat de voorwaarde betreft over de toegankelijkheid van de gaanderijen, meent de tussenkomende partij dat deze verkeerd wordt geïnterpreteerd. Er kan niet worden uitgegaan van een inbreuk op deze voorwaarde en alle nuttige maatregelen zullen genomen worden om het gebruik te beperken tot noodsituaties.

Beoordeling

65. Met de tussenkomende partij dient te worden vastgesteld dat de schending van de artikelen 2, 3, 150, 151 en 188 BWRO niet wordt toegelicht, zodat het middel op deze punten op het eerste gezicht onontvankelijk is.

66. De verzoekende partijen voeren aan dat het bestreden besluit geen afdoende antwoord biedt op een aantal ingediende bezwaren.

De motiveringsplicht houdt niet in dat de vergunningverlenende overheid verplicht is om, punt voor punt, een antwoord te verstrekken op in een advies of bezwaar aangevoerde argumenten. Het volstaat dat in de beslissing wordt aangegeven op grond van welke elementen en argumenten de relevante bezwaren niet kunnen worden bijgetreden.

67. Wat de bezwaren omtrent het verlies aan zonlicht en uitzicht betreft, kan worden verwezen naar de bespreking van het eerste en het tweede middel. Uit deze bespreking blijkt dat er *prima facie* een afdoende motivering terug te vinden is in het bestreden besluit omtrent dit aspect van de vergunningsaanvraag.

68. In het bestreden besluit is verder op het eerste gezicht een uitvoerige motivering terug te vinden aangaande de inrichting van de studentenkamers en de weerslag ervan op de omgeving. Zo wordt er gewezen op het gemengd karakter van het project, waarbij zowel gewone appartementen als studentenverblijven geïntegreerd worden, hetgeen leidt tot een sociale mix en sociale controle. De studentenhuisvesting is bovendien gelokaliseerd in de

vleugel in het binnenterrein, terwijl de appartementen in het hoofdgebouw aan de Stoofstraat gesitueerd zijn. Er wordt een beheerslokaal voorzien, hetgeen de rust van de bewoners zal garanderen, en door het beperkt toegankelijk maken van de gaanderijen en de gemeenschappelijke siertuin wordt eventuele overlast vanuit de buitenruimte beperkt. Verder zal het project leiden tot de door de stad nagestreefde herwaardering en herdynamisering van de thans gedeeltelijk gedesaffekteerde wijk en zijn er in de onmiddellijke buurt verschillende hogescholen waardoor er vraag is naar studentenhuisvesting.

Dat de inrichting van een beheerslokaal niet als voorwaarde is gesteld, leidt op het eerste gezicht niet tot een motiveringsgebrek omtrent het beantwoorden van bezwaren over mogelijke overlast die studenten zouden kunnen veroorzaken. Overigens, zoals hiervoor reeds werd vastgesteld, blijkt uit de motivering van het bestreden besluit dat het beheerslokaal – dat op de plannen als “onthaal” wordt aangeduid – niet de enige maatregel is die wordt genomen om de mogelijke overlast te beperken.

Zodoende wordt *prima facie* een afdoende antwoord gegeven op de ingediende bezwaren. Dat een aantal motieven volgens de verzoekende partijen “niet afdwingbaar” zouden zijn, maakt ze op het eerste gezicht nog niet onjuist of onredelijk. In het kader van de beoordeling van de wettigheid van de vergunning lijkt dergelijke omstandigheid niet te kunnen leiden tot de schorsing of vernietiging ervan.

69. De verzoekende partijen beweren verder enkel dat het motief van de sociale controle foutief is doordat er aparte ingangen zullen zijn, maar zij lichten dit niet toe. Het komt de Raad van State op het eerste gezicht niet onredelijk voor uit te gaan van een zekere sociale controle indien permanente bewoners en studenten binnen eenzelfde bouwproject wonen.

70. Ook kunnen de verzoekende partijen *prima facie* niet gevolgd worden waar zij stellen dat opnieuw advies moest gevraagd worden aan de overlegcommissie en de gemachtigde ambtenaar nadat het aantal studio's werd

verminderd ten voordele van meer appartementen, zoals door deze instanties in hun adviezen werd gevraagd.

71. Ten slotte uiten de verzoekende partijen kritiek op de volgende voorwaarde die door het bestreden besluit wordt opgelegd (vrije vertaling):

“nuttige maatregelen nemen om te verzekeren dat de toegankelijkheid van de gaanderijen aan de achterzijde van het gebouw aan de Stoofstraat voor de bewoners beperkt is tot noodevacuaties, [...]”

De verzoekende partijen menen dat deze voorwaarde impliceert dat de gaanderijen worden afgesloten, hetgeen in strijd is met de reglementering inzake brandveiligheid. Nog daargelaten de vraag of de verzoekende partijen wel belang hebben bij dit middelonderdeel, dient op het eerste gezicht te worden vastgesteld dat de interpretatie die de verzoekende partijen geven aan deze voorwaarde, niet blijkt uit de bewoordingen ervan.

72. Het derde middel is niet ernstig.

73. Ten minste één van de voorwaarden gesteld in artikel 17, §1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State waaraan cumulatief moet zijn voldaan opdat een vordering tot schorsing kan worden toegewezen, is niet vervuld.

BESLISSING

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

2. De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftien april 2015, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Johan Lust