

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 231.449 van 5 juni 2015
in de zaak A. 209.415/X-15.538.**

- In zake :
1. Boutros MEHANNA
 2. Brigitte JACOBS
 3. John WILLE
 4. Josette GROTTART
- bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Koenraad Flamant
kantoor houdend te 1831 Diegem
Culliganlaan 1A
bij wie woonplaats wordt gekozen
- tegen :
1. de GEMEENTE OUDERGEM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dominique Vermer
kantoor houdend te 1160 Brussel
Tedescolaan 7
bij wie woonplaats wordt gekozen
 2. het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST

Tussenkommende partij :

Stéphanie DEBUYST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dominique Lagasse
kantoor houdend te 1170 Brussel
Terhulpesteenweg 187
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 21 juni 2013, strekt tot de nietigverklaring van “de stedenbouwkundige vergunning – dossier 15558, afgeleverd door de Gemeente Oudergem, hierna omschreven op 23/04/2013 aan Mevrouw Stéphanie Debuyst betreffende een onroerend goed gelegen te Oudergem, Henri de Brouckèrelaan 44 tot 46”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De eerste verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben ten aanzien van de eerste verwerende partij een memorie van wederantwoord en ten aanzien van de tweede verwerende partij een toelichtende memorie ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 5 september 2013. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 mei 2015.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koenraad Flamant, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Lore Mels, die *loco* advocaat Dominique Vermer verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat John Toury, die *loco* advocaat Dominique Lagasse verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 26 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oudergem een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van het gelijkvloers van het gebouw aan de straatkant (burelen tot woning) en het kantoor en drie bestaande opslagplaatsen binnen het huizenblok tot een eengezinswoning met bijhorend kantoor, in een gebouw gelegen aan de Henri de Brouckèrelaan 44-46 te Oudergem, kadastraal bekend sectie B/4, nrs. 487/e5 en 487/f5. (hierna: de bouwplaats).

3.2. Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan Brussel (hierna: het GBP), vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 3 mei 2001, is de betrokken bouwplaats gelegen in woongebied.

3.3. De verzoekers zijn de eigenaars van de twee onmiddellijk links van het kwestieuze gebouw gelegen woningen.

3.4. Tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt gehouden van 25 oktober 2012 tot 8 november 2012, worden een petitie en tien bezwaarschriften – door onder anderen de verzoekers – ingediend.

3.5. Op 22 november 2012 beslist de overlegcommissie haar advies uit te stellen en een plaatsbezoek te doen. Het plaatsbezoek vindt plaats op 4 december 2012.

3.6. Op 13 december 2012 verleent de overlegcommissie een gunstig advies over de aanvraag.

3.7. In zitting van 12 februari 2013 beslist het college van burgemeester en schepenen van Oudergem om het dossier voor nuttig gevolg aan de gemachtigde ambtenaar over te maken.

3.8. Op 2 april 2013 verleent de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies.

3.9. Bij besluit van 23 april 2013 verleent het college van burgemeester en schepenen van Oudergem de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Dit is het bestreden besluit.

3.10. Het college van burgemeester en schepenen van Oudergem verleent bij besluit van 27 mei 2014 een nieuwe stedenbouwkundige vergunning, nadat de tussenkommende partij daartoe een nieuwe aanvraag heeft ingediend. Tegen dit besluit hebben de verzoekers een vordering tot schorsing en een beroep tot nietigverklaring ingediend (zaak A. 213.667/X-15.942).

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

4.1. Met een brief van 9 juli 2014 deelt de eerste verwerende partij aan de Raad van State mee dat op 27 mei 2014 aan de tussenkommende partij een nieuwe stedenbouwkundige vergunning met hetzelfde voorwerp als de bestreden vergunning werd verleend, zodat het beroep volgens deze partij “[o]p het eerste zicht” geen voorwerp meer heeft en verworpen dient te worden.

4.2. Vastgesteld wordt dat de bestreden vergunning van 23 april 2013 niet is ingetrokken. Verder verklaart de tussenkommende partij uitdrukkelijk aan deze vergunning niet te verzaken. Bovendien is de (tweede) vergunning van 27 mei 2014 nog niet definitief geworden, gelet op het ertegen ingestelde annulatieberoep.

Gelet op het voormelde is het beroep niet zonder voorwerp.

V. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

5.1. De verzoekers roepen in een eerste middel de schending in van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de motiveringswet) en van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 10 juni 2004 ‘houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp’ (hierna: het besluit van 10 juni 2004).

Zij zetten uiteen dat de oprichting van een eengezinswoning vrijgesteld is van het voorafgaand advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (hierna: DBDMH), maar dat de aanvraag betrekking heeft op “de transformatie van de gelijkvloerse verdieping van het gebouw aan de straatkant (van kantoren naar bewoning) en van het bureau en 3 bestaande opslagplaatsen in het binnenterrein naar een eengezinswoning met bijkomend kantoor”. Zij wijzen erop dat er ten onrechte geen advies werd gevraagd van de DBDMH omdat er minstens meer dan één eengezinswoning beoogd wordt. Daarnaast is het voorwerp van de aanvraag in het advies van de gemachtigde ambtenaar niet correct omschreven, hetgeen een schending uitmaakt van de motiveringswet.

5.2. De eerste verwerende partij benadrukt in haar memorie van antwoord dat het oorspronkelijke gebouw volledig bestemd was tot woning en de voorliggende aanvraag geen wijziging inhoudt van het aantal of de verdeling van de woningen ten opzichte van de oorspronkelijke vergunning van 13 februari 1950. De aanvraag is dan ook vrijgesteld van het voorafgaande advies van de

DBDMH krachtens artikel 2, 7°, van het besluit van 10 juni 2004. Verder wordt de juridische grondslag van de vrijstelling van het voorafgaande advies van de DBDMH aangegeven in het bestreden besluit, zodat er geen schending van de motiveringswet voorligt.

5.3. De tussenkomen­de partij sluit zich aan bij het standpunt van de eerste verwerende partij en wijst, wat betreft het verbouwen van het bureau en de drie opslagplaatsen gelegen aan de achterkant van het perceel tot een eengezinswoning met bijkomend kantoor, op artikel 2, 7°, van het besluit van 10 juni 2004. Aan de achterkant van het perceel wordt de bestemming van de drie opslagplaatsen gewijzigd naar één enkele eengezinswoning. Voor wat de bestemming van de kantooruimte betreft, wordt er geen bestemmingswijziging doorgevoerd. De vrijstelling is bijgevolg van toepassing.

5.4. De verzoekers dupliceren in hun memorie van wederantwoord dat er geen schriftelijke nota van de DBDMH wordt meegedeeld. Verder stellen zij vast dat de tussenkomen­de partij tegen de feiten argumenteert dat het oorspronkelijke gebouw volledig bestemd was tot woning. Het is volgens hen irrelevant te verwijzen naar de vergunning van 1950, aangezien het gebouw aan de straatzijde inmiddels van bestemming wijzigde. De tussenkomen­de partij voert overigens werken uit om het kantoor te transformeren naar woning. De ingesloten opslagplaats is nooit bestemd geweest tot woning. De bestemmingswijziging gaat gepaard met zeer structurele verbouwingen, zodat niet artikel 2, 7°, maar artikel 2, 4°, van het besluit van 10 juni 2004 van toepassing is.

Beoordeling

6.1. De verzoekers betogen dat ten onrechte geen advies aan de DBDMH werd gevraagd.

Het bestreden besluit bevat als ter zake relevante motivering dat de oprichting van een éé­gezinswoning vrijgesteld is van het advies van de DBDMH, overeenkomstig het besluit van de regering van 10 juni 2004.

6.2. Artikel 124, § 1, tweede lid, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening bepaalt dat het aanvraagdossier het voorafgaande advies bevat van de DBDMH, tenzij het betrekking heeft op handelingen en werken die er door de regering van zijn vrijgesteld wegens hun geringe omvang.

Artikel 2 van het besluit van 10 juni 2004 luidt:

“De hierna opgesomde handelingen en werken zijn vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het niet-gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp :

[...]

4° de bouw, de verbouwingen en de wijzigingen van gebouwen die uitsluitend voor één eengezinswoning bestemd zijn;

[...]

7° de volgende wijzigingen van bestemming of van gebruik :

- de wijziging van de bestemming van een niet-bebouwd goed;
- de wijziging van de bestemming of van het gebruik van één of meerdere lokalen van een pand als één enkele eengezinswoningen;
- de wijziging van de bestemming of van het gebruik van één of meerdere lokalen waarvan de vloeroppervlakte van het geheel minder is dan 250 m², met uitzondering van de voor het publiek toegankelijke instellingen, en voorzover ze geen wijziging inhoudt van het aantal of van de verdeling van de woningen wanneer het om een woonpand gaat.”

Een eengezinswoning wordt in artikel 1, 2°, van het besluit van 10 juni 2004 als volgt gedefinieerd:

“Eengezinswoning : huis, appartement of geheel van lokalen, bestemd voor huisvesting die een verblijfsseenheid voor één enkel gezin vormen, uitgezonderd de collectieve woningen die gemeenschappelijke (eetzaal, salon, keuken,...) en privatieve (kamers, sanitaire voorzieningen) verblijfslokalen omvatten, zoals rusthuizen, pensions, studentenverblijven.”

In de aanhef van het besluit van 10 juni 2004 staat verder nog te lezen:

“Dat bijvoorbeeld werken aan een gebouw waar slechts een woning is ondergebracht, vrijgesteld is van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en het gelijkvormigheidattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, maar dat dit niet het geval kan zijn, om veiligheidsredenen, voor werken aan een appartementsgebouw.”

6.3. In de toelichtende nota bij de aanvraag wordt de bestaande situatie als volgt omschreven:

- Bestemmingen/gebouw vooraan (straatkant) :
 - vrije ruimte voor het gebouw = residentiële parkeerplaatsen
 - ondergrond = kelders + technische lokalen
 - gelijkvloers = burelen + ingangspoort (verharde weg)
 - 1ste en 2de verdiepingen = vier appartementen/ 1 kamer
 - achterliggende binnenplaats om als burelen te dienen
- Bestemmingen/ achterliggend gebouw (binnenperceel) :
 - verharde weg in beton langs het achterliggende gebouw
 - Burelen + drie opslagplaatsen
 - verharde bedieningsweg in beton met parkings (laden/lossen).

De ontworpen toestand wordt als volgt omschreven:

- Bestemmingen/gebouw vooraan (straatkant) :
 - vrije ruimte voor het gebouw = residentiële parkeerplaatsen
 - ondergrond = kelders + technische lokalen
 - gelijkvloers = appartement/2 kamers + private garage voor eengezinswoning van het achterliggende gebouw
 - 1ste en 2de verdiepingen = vier appartementen/ 1 kamer
 - privaat terras voor gelijkvloers appartement van het gebouw vooraan en privaat terras voor eengezinswoning van het achterliggende gebouw + vergroenen volle grond
- Bestemmingen/ achterliggend gebouw (binnenperceel) :
 - Terrassen + vergroening/gras volle grond langs het achterliggende gebouw
 - Eengezinswoning met bureelgedeelte bij de woning
 - Privaat terras + tuin/gras volle grond voor de eengezinswoning.

6.4. Los van de vraag of er *in casu*, gelet op de bouwvergunning van 13 februari 1950 die het kwestieuze gebouw volgens de eerste verwerende partij volledig als woning bestemt, sprake is van een bestemmingswijziging van het gebouw – de vergelijking van de bestaande en ontworpen toestand in de aanvraag wijst alleszins in die richting –, moet hoe dan ook worden vastgesteld dat de

vergunningsaanvraag verbouwingen inhoudt. Het kwestieuze gebouw betreft verder geen eengezinswoning maar is reeds opgedeeld in meerdere appartementen. Op grond van artikel 2, 4°, van het besluit van 10 juni 2004 kan geen vrijstelling van het advies van de DBDMH voor verbouwingen in een gebouw met meerdere appartementen worden verleend.

Evenmin kan een dergelijke vrijstelling te dezen verleend worden op grond van artikel 2, 7°, van dat besluit, en dit alleen al omdat het kwestieuze gebouw geen onbebouwd goed of een enkele eengezinswoning betreft en de tussenkomende partij noch de verwerende partijen aantonen of aannemelijk maken dat de totale vloeroppervlakte van de gebeurlijk gewijzigde lokalen minder dan 250 m² bedraagt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oudergem van 23 april 2013 tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning aan Stéphanie Debuyst voor het verbouwen van het gelijkvloers van het gebouw aan de straatkant (burelen tot woning) en het kantoor en drie bestaande opslagplaatsen binnen het huizenblok tot een eengezinswoning met bijhorend kantoor, in een gebouw gelegen aan de Henri de Brouckèrelaan 44 - 46 te Oudergem.

2. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 700 euro, ieder voor de helft.

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

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

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Johan Lust