

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 233.455 van 12 januari 2016
in de zaak A. 213.604/X-15.934.**

In zake : Hans VAN DEN BROECK
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Veerle Tollenaere
 kantoor houdend te 9000 Gent
 Koning Albertlaan 128
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het BRUSSELSE HOOFDSTELIJKE GEWEST

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 5 september 2014, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 18 juni 2014 van de Brusselse Hoofdstedelijke regering waarbij aan Hans Van Den Broeck de stedenbouwkundige vergunning tot regularisatie van de verhoging van de straatgevel wordt geweigerd.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Verzoeker heeft een toelichtende memorie ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 oktober 2015.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Veerle Tollenaere, die verschijnt voor verzoeker, is 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. Verzoeker is sinds 2000 eigenaar van het onroerend goed aan de Bergopstraat 3 te 1210 Brussel. Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan Brussel, vastgesteld bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 3 mei 2001, ligt het goed in woongebied met residentieel karakter, in de perimeter van wijkcontract “Groenstraat”.

Verzoeker dient op 13 mei 2003 bij de gemeente Sint-Joost-ten-Node een aanvraag in tot het verkrijgen van een regularisatievergunning voor de verbouwwerken die door de vorige eigenaar zonder voorafgaande vergunning aan het dak zijn uitgevoerd. Namelijk is het hellend vlak vervangen door een derde verdieping met plat dak.

Het openbaar onderzoek heeft plaats van 2 tot 16 juni 2003. Er worden geen bezwaren ingediend.

De overlegcommissie adviseert op 27 juni 2003 ongunstig omdat de verhoging de stedenbouwkundige kenmerken van de straat schaadt.

Ook het advies van 8 oktober 2003 van de gemachtigde ambtenaar is ongunstig. Overwogen wordt dat het schrappen van het hellend dak en van de daklijst, de continuïteit van de architecturale en esthetische karakteristieken van de straat in het gedrang brengen.

De verantwoording van de gemachtigde ambtenaar overnemend, weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Joost-ten-Node op 14 oktober 2003 de gevraagde regularisatievergunning tot het verhogen van het dak.

Verzoeker tekent tegen die weigering op 13 november 2003 beroep aan bij het Stedenbouwkundig college van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Het college verwerpt het beroep bij beslissing van 9 juli 2012 op grond van de volgende overwegingen:

“Overwegende dat het goed zich in het gewestelijk bestemmingsplan in woongebied met residentieel karakter bevindt;

Overwegende dat de aanvraag de regularisatie beoogt van de bouw van een derde verdieping op de/in plaats van het zadeldak;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 5 van Titel I van de GSV voor zover deze interventie een ophoging van de gevel inhoudt met ongeveer 3 m, wat ertoe leidt dat het gebouw ongeveer 2,50 m hoger wordt dan de gevels van de twee aanpalende gebouwen;

Overwegende overigens dat het ontbreken van het bovenste stuk [begrijp: een kroonlijst], evenals van een derde venster, het evenwicht en de symmetrie van de traditionele gevelsamenstelling breekt;

Dat hieruit volgt dat de aanvraag niet beantwoordt aan de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat de brief van 22 juni 2012, van de aanvrager aan het Stedenbouwkundig College naar aanleiding van de hoorzitting, niets afdoet aan de bovengenoemde vaststellingen.”

Verzoeker stelt met een brief van 18 juli 2012 tegen de beslissing van het Stedenbouwkundig college beroep in bij de Brusselse Hoofdstedelijke regering. Het administratief beroep wordt verworpen bij besluit van 18 juni 2014:

“Argumenten van verzoeker

Het huis werd in 2000 gekocht in de staat waarin het zich bevindt. De inbreuk werd door de vroegere eigenaar begaan. De stedenbouwkundige dienst had volgende oplossing voorgesteld: de plaatsing van een derde

venster om de symmetrie te herstellen, de toevoeging van een daklijst en het herstel van de gevelbekleding om een huis te bekomen dat harmonisch past bij de rest van de straat.

Onderzoek

Overwegende dat het goed zich bevindt in woongebied met residentieel karakter in het GBP, vastgelegd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001;

Overwegende dat deze regularisatieaanvraag, ingediend door verzoeker, volgt op het proces-verbaal van overtreding, opgemaakt ten laste van de vorige eigenaar; dat, zodra verzoeker de eigenaar werd van het goed, hij ook de verantwoordelijkheid ervan op zich neemt; dat hij dus verplicht is om de situatie te regulariseren, zelfs als hij pas na de aankoop kennis heeft genomen van de inbreuk;

Overwegende dat de aanvraag de regularisatie beoogt van de bouw van een derde verdieping op de/in plaats van het zadeldak, wat er vooral toe leidt dat de straatgevel wordt opgehoogd;

Overwegende dat de mandelige constructie links, vlakbij de hoek van het huizenblok, en minder hoog en minder diep dan die van de aanvrager, schade ondervindt van het voorgestelde bouwprofiel;

Overwegende dat de originele straatgevel gekenmerkt wordt door de eenvormigheid van de gevelopeningen op elke bouwlaag, benadrukt door lijsten; dat de 2e verdieping van de straatgevel voorzien is van vensters met een hoogte gelijk aan 2/3 van die van de openingen op de 1e verdieping en dat het geheel aanvankelijk onder de daklijst wordt bekroond door een vrij hoog vol vlak;

Dat de straatgevel van de toegevoegde verdieping volgende gebreken vertoont:

- hij telt een gevelopening minder ten opzichte van de traveeën van de oorspronkelijke gevel;
- hij stelt een centrale gevelopening [voor] die hoger is dan de andere gevelopeningen van deze 3e verdieping en [v]an de 2e verdieping;
- hij behoudt de bulstergaten ondanks dat de daklijst verwijderd is;

Overwegende dat enkel de toevoeging van een derde venster ter hoogte van de ophoging niet zou volstaan voor een coherente en harmonieuze samenstelling van de gevel.”

IV. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

4. Verzoeker leidt een enig middel af uit “schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel”.

Toegelicht wordt dat de bestreden weigering verwijst, eensdeels, naar de mandelige constructie links en, anderdeels, naar het uitzicht van de vroegere gevel.

Volgens verzoeker wordt op geen enkele wijze toegelicht of gemotiveerd waarom de constructie links schade zou ondervinden doordat in een derde verdieping wordt voorzien op de plaats of in plaats van het zadeldak. Verzoekers gebouw wordt niet gewijzigd wat de diepte betreft. Alle ramen van het gebouw links zijn naar achteren gericht, zodat het al dan niet voorzien van een zadeldak op de hogere woning van verzoeker hierop nooit een effect kan hebben. Het gebouw links heeft ook een heel beperkte buitenplaats, die voor het grootste gedeelte bedekt is met golfplaten. De lichtinval is uiterst beperkt en staat volledig los van de derde verdieping van verzoekers gebouw. Aangezien de achterzijde van de gebouwen de noordzijde is, komt er in ieder geval nooit zonlicht. Rekening houdend met de concrete feitelijke gegevens kan, aldus verzoeker, nooit in redelijkheid tot de vaststelling worden gekomen dat de linkse constructie schade ondervindt door het voorwerp van zijn regularisatieaanvraag.

Voorts vergelijkt de bestreden beslissing het voorwerp van de regularisatieaanvraag alleen met de originele straatgevel van het gebouw van verzoeker zelf. De verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg en de onmiddellijke omgeving wordt niet beoordeeld. Nochtans zijn de gevels in de omgeving “divers naar hoogte en indeling toe”. De originele aanvraag betrof een loutere regularisatie van de bestaande toestand. Tijdens alle hoorzittingen, in verzoekers beroepschrift bij de verwerende partij en in zijn aanvullende brief van 22 juni 2012 aan het Stedenbouwkundig college heeft verzoeker steeds aangekondigd dat hij een derde raam wou plaatsen en de gevel wou bepleisteren. De verwerende partij stelt dat het louter plaatsen van een derde venster niet zou volstaan voor een coherente en harmonieuze samenstelling van de gevel, maar weer houdt zij geen rekening met de omgeving, waarin vele gebouwen staan met drie verdiepingen en drie ramen bovenaan.

De motivering in het bestreden besluit aangaande de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving is te vaag en te algemeen om te doen aannemen dat die verenigbaarheid *in concreto* en op afdoende wijze werd onderzocht.

Beoordeling

5. De beslissing over de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet berusten op zorgvuldig vastgestelde en draagkrachtige redenen die verband houden met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening en die op afdoende wijze in de beslissing zelf behoren te worden vermeld.

6. Te dezen wordt de bestreden weigering formeel verantwoord, ten eerste, door de omstandigheid dat het gebouw links schade ondervindt van het voorgestelde bouwprofiel en, ten tweede, doordat de straatgevel van verzoekers gebouw gebreken vertoont, zodanig dat hij zelfs met de toevoeging van een derde venster ter hoogte van de verhoging nog niet samenhangend en harmonieus zou zijn.

7. Volgens verzoeker wordt “op geen enkele wijze” toegelicht of gemotiveerd waarom het gebouw links schade zou ondervinden van het voorwerp van de aanvraag. Dat is ten onrechte. Integendeel geeft de bestreden beslissing expliciet als reden op dat het betrokken gebouw minder hoog en minder diep is dan dat van verzoeker.

“De enige wijziging die gevraagd werd”, aldus verzoeker, “is de regularisatie van de derde verdieping van de woning die in plaats kwam van het zadeldak.” Die wijziging heeft tot gevolg dat daar het volume van verzoekers gebouw verhoogd wordt met 50 m³. Dat de bestreden beslissing in die omstandigheden gewaagt van een nadelige impact of “schade” voor het links gelegen gebouw dat lager en minder diep is, kan niet als verkeerd worden aangezien.

Of deze weerslag of “schade” van die aard is dat hij op zich toereikend is om de aangevochten weigering te dragen, is niet relevant nu de beslissing ook nog op een tweede – en zoals hierna zal blijken: terecht – motief berust: een straatgevel die gebreken vertoont en niet harmonieus is.

8. Dit tweede motief, dat niet zonder verband is met een goede plaatselijke aanleg, wordt als zodanig niet betwist. Zoals de aanvraag werd ingediend en hij door de verwerende partij moest worden beoordeeld, betreft hij, in de woorden van verzoeker, “een loutere regularisatie van de bestaande toestand”. Deze “bestaande toestand” houdt in dat er op de derde verdieping slechts twee vensters zijn, dat het centrale venster hoger is dan de andere vensters op de tweede en de derde verdieping, en dat de bulstergaten worden behouden.

In dit licht doet het in het geheel niet ter zake dat “er in de onmiddellijke omgeving vele gebouwen [bestaan] met drie verdiepingen en drie ramen bovenaan”. De plaatsing van een derde venster op de derde verdieping maakt nu eenmaal geen deel uit van verzoekers aanvraag. De “aankondiging” van verzoeker tijdens alle hoorzittingen, in zijn beroepschrift bij de verwerende partij en zijn brief van 22 juni 2012 aan het Stedenbouwkundig college, dat “hij een derde raam wou plaatsen en de gevel wou bepleisteren” verandert daar niets aan.

In dit licht ook is de overweging in de bestreden beslissing dat de toevoeging van een derde venster op de derde verdieping niet zou volstaan voor een coherente en harmonieuze samenstelling van de gevel, louter ten overvloede geformuleerd en zuiver overtuigend. Ze is niettemin niet feitelijk onjuist: inderdaad zou de enkele toevoeging van dat derde venster nog geen oplossing inhouden voor het ongelijke, hogere venster op de derde verdieping.

9. Samenvattend, doet het enige middel er niet van blijken dat de motieven waarop de verwerende partij zich voor de weigering van het aangevraagde project heeft gebaseerd niet genoeg geëxpliciteerd werden, niet het resultaat zijn van een voldoende *in concreto*-beoordeling of geen verband houden met de goede plaatselijke aanleg.

Het middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op het rolrecht van 200 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twaalf januari 2016, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust