

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 235.837 van 23 september 2016
in de zaak A. 214.251/X-16.069.**

- In zake :
1. de NV IFIMO
 2. de NV GREEN TREE
 3. Jérôme VAN CAPPELLEN
 4. Tine DECLERCK
- bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Leen Vanbrabant
kantoor houdend te 1050 Brussel
Louizalaan 363/4
bij wie woonplaats wordt gekozen
- tegen :
1. de STAD BRUSSEL
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Jean-Paul Lagasse en Frédéric Van De Gejuchte
kantoor houdend te 1030 Brussel
de Jamblinne de Meuxplein 41
bij wie woonplaats wordt gekozen
 2. het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST

Tussenkommende partij :

de BVBA GALIKA
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Ive Van Giel en Els Empereur
kantoor houdend te 2018 Antwerpen
Brusselstraat 59/5
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 17 november 2014, strekt tot de nietigverklaring 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 ten einde 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. Bij arrest nr. 230.832 van 15 april 2015 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De eerste, tweede en derde verzoekende partij hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De eerste verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de eerste, tweede en derde verzoekende partij hebben een "toelichtende" memorie ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De eerste, tweede en derde verzoekende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De eerste verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 2 september 2016.

Staatsraad Stephan De Taeye 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 Olivier Droogmans, die *loco* advocaten Ive Van Giel en Els Empereur 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. Wat de uiteenzetting van de feiten betreft, wordt verwezen naar 's Raads arrest nr. 230.832 van 15 april 2015.

IV. Afstand

4. De hoofdgriffier heeft bij de kennisgeving van het arrest houdende verwerping van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit, aan de verzoekende partijen melding gemaakt van artikel 17, § 4^{ter}, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, en van artikel 15^{ter}, § 1, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 'tot bepaling van de rechtspleging in kortgeding voor de Raad van State'.

Naar luid van voornoemd artikel 17, § 4^{ter} geldt ten aanzien van de verzoekende partij een vermoeden van afstand van geding wanneer zij, nadat de vordering tot schorsing van een akte of een reglement is afgewezen, geen verzoek tot voortzetting van de rechtspleging indient binnen een termijn van dertig dagen die ingaat met de kennisgeving van het arrest.

De vierde verzoekende partij, die in de Stoofstraat woont, heeft geen verzoek tot voortzetting van de rechtspleging ingediend binnen de termijn van dertig dagen na kennisgeving van het arrest.

Dit wordt door de vierde verzoekende partij niet betwist. Te haren aanzien dient de afstand van het geding te worden vastgesteld.

Onder “de verzoekende partijen” worden hierna de eerste, tweede en derde verzoekende partij begrepen.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

A. Tijdigheid

De aangevoerde excepties

5.1. De tussenkomende partij werpt in haar toelichtende memorie 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 bij 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.

5.2. De eerste verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord een gelijkaardige exceptie op. Zij wijst op artikel 194/2 van het Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening (hierna: 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.

5.3. In haar laatste memorie doet de eerste verwerende partij nog gelden dat uit het geheel van de door haar aangevoerde omstandigheden blijkt dat de verzoekende partijen wel degelijk kennis konden hebben van de bestreden beslissing op 12 september 2014.

Beoordeling

6.1. 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 brengen de eerste verwerende en de tussenkomen de partij geen bewijskrachtige gegevens bij die aantonen dat de verzoekende partijen reeds meer dan 60 dagen vóór het instellen van het beroep kennis hadden of moesten hebben van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning.

6.2. De excepties worden verworpen.

B. Belang

De aangevoerde excepties

7.1. De tussenkomen de partij betwist in haar toelichtende memorie 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, niet vergund is, zodat de verzoekende partijen 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 verslecht door de bestreden vergunning.

7.2. De eerste verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord 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

8.1. 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 tussenkomen de 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 verzoeker bewoner is van een pand in de Eikstraat, dit is in de onmiddellijke nabijheid van de bouwplaats. Ook deze verzoeker doet hierdoor alleen reeds in principe blijken van het rechtens vereiste belang. Bovendien heeft deze partij zicht op het vergunde project, dat onder meer een bestemmingswijziging en een volume-uitbreiding van de bestaande gebouwen inhoudt.

8.2. De excepties worden verworpen.

VI. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

9.1. 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 (hierna: GSV) 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 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (hierna: 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 3m 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 bekritisieren 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 de bestreden beslissing 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 Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (hierna: 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 van 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 ervan. 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 studentenhuysvesting is niet dienstig omdat dit slechts een aanbeveling of richtlijn betreft.

9.2.1. Aangaande het *eerste en tweede onderdeel*, merken de verzoekende partijen in hun toelichtende memorie nog op dat de artikelen 5 en 6 van titel II van de GSV uitdrukkelijk vereisen dat gezorgd moet worden voor een harmonieuze aansluiting tussen bouwwerken met verschillende hoogten, en als algemene doelstelling stellen dat het architecturale karakter van de wijk wordt gerespecteerd. Afwijkingen mogen niet van die aard zijn dat zij de voorschriften van de GSV geheel onderuit halen.

Zij stellen dat de motieven van het bestreden besluit feitelijk onjuist zijn, waar wordt gesteld dat de meergezinswoning van de eerste verzoekende partij zes woonlagen omvat en dat het nieuwe volume het goed van de laagst gelegen buurman (zijnde de eerste verzoekende partij) zal overschrijden met meer dan 3,50m tot 4,45m en van de hoogst gelegen buurman met 2,00m tot 2,70m. Het plat dak zal bovendien niet worden verhoogd met één verdieping, zoals gesuggereerd door de plannen, maar met twee verdiepingen.

Op basis van deze plannen kon de vergunningverlenende overheid het beperkt karakter van de afwijking niet adequaat beoordelen of

motiveren. Omdat in de bestreden beslissing wordt uitgegaan van manifest onjuiste gegevens bij de beoordeling van het beperkt karakter van de afwijking en de inpasbaarheid van het project in de omgeving, is deze onwettig.

De motieven aangaande de inpasbaarheid van het project in de omgeving zijn volgens de verzoekende partijen pertinent onjuist, nu de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door lage en middelhoge bebouwing. De bestreden beslissing miskent manifest de aanwezige lage bebouwing in de Mussenstraat en geeft het aantal bouwlagen in de Stoofstraat niet correct weer. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Dat de gebouwen aan de Stoofstraat 81 en 58-60 niet de goede plaatselijke ordening bepalen, vindt steun in de plaatselijke ordening in de onmiddellijke omgeving en de toepasselijke bestemming.

Zij stellen dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is uitgegaan van de gebouwen die in de jaren '50 zijn gebouwd en die schril afsteken tegen het historisch architecturaal karakter van de oude binnenstad met haar lage en middelhoge bebouwing. De fouten van het verleden kunnen niet de basis vormen voor nieuwbouw, laat staan voor het verder ophogen van het dakprofiel. De vergunningverlenende overheid heeft de ruimtelijke ordening in de ruimere omgeving, die bovendien gesitueerd is in andere bestemmingsgebieden (gebied voor collectief belang), ten onrechte laten primeren op de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving in het betrokken woongebied.

De toetsing aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande lage en middelhoge bebouwing dringt zich des te meer op in het licht van de doelstellingen van de GSV, die vooropstellen dat het architecturale karakter van de stadswijk wordt gerespecteerd, er voorrang wordt verleend aan het behoud van de bestaande bebouwing en een harmonieuze aansluiting tussen de naastliggende bouwwerken met verschillende hoogten wordt nagestreefd. In de bestreden beslissing wordt het historische architecturale karakter van de oude binnenstad

ondergeschikt gemaakt aan het project en twee hogere gebouwen in de ruimere omgeving. De impact van het project op de typische historische bebouwing wordt als beperkt zijnde weggemotiveerd, terwijl de bepalingen van het bestemmingsplan duidelijk vooropstellen dat de historische of esthetische eigenschappen moeten bewaard of verbeterd worden.

In de bestreden beslissing of het advies van de overlegcommissie werden geen voorwaarden aan het project opgelegd. Er werd geen aandacht besteed aan de noodzaak de culturele, historische of esthetische eigenschappen van de bewuste perimeter te bewaren of te valoriseren, of de verfraaiing ervan te bevorderen, doelstelling die kan worden bereikt mede door voorwaarden op te leggen met betrekking tot de architecturale kwaliteit van de op te richten bouwwerken. De vergunningverlenende overheid kon niet volstaan met de motivering dat de verhoging slechts een beperkte impact heeft op de omgeving en de impact wordt afgezwakt door het gebruik van weerkaatsende materialen, zoals glas en zink, zonder precisering van de kleur en de insprongen die de zichtbaarheid van de verhoging beperken maar niet ongedaan maken ten aanzien van de openbare ruimte, en slechts te stellen dat de beperkte impact niet opweegt tegen de voordelen van het project.

9.2.2.1. Wat het *derde, vierde en vijfde onderdeel* betreft, preciseren de verzoekende partijen in hun toelichtende memorie dat het volume van de verhoging zich zal situeren aan de binnenruimte, en derhalve in de hoogte verder zal insnijden in deze binnenruimte, en dat elke concrete toetsing van de diepte van het terrein en de aanwezige bebouwing ontbreekt, alsook van de impact van de maximale terreinbezetting op de aanpalende bouwwerken. Dit terwijl de tweede en derde verzoekende partij reeds tijdens het openbaar onderzoek opmerkten dat zij vreesden dat het beklemmende gevoel door de verhoging nog meer zal toenemen. Zij menen dat de motivering in de bestreden beslissing met betrekking tot de bezonning en vergroening dient te worden onderscheiden van het beklemmend gevoel dat wordt veroorzaakt door, enerzijds, de hoogte en, anderzijds, de diepte van de hoge bebouwing.

9.2.2.2. Wat het *derde en vierde onderdeel* betreft, stellen de verzoekende partijen nog zich te gedragen naar de wijsheid van de Raad, gelet op de overwegingen in het schorsingsarrest.

9.2.2.3. Wat het *vijfde onderdeel* betreft, stellen zij wel degelijk belang te hebben bij de naleving van de regelgeving betreffende de woonnormen en de wijze waarop afwijkingen kunnen worden toegekend. Een naleving van de woonnormen heeft immers tot gevolg dat minder woongelegenheden binnen de beschikbare projectruimte kunnen worden ingericht, en dat hun leefmilieu minder zal worden aangetast, zeker nu de studentenwoningen allemaal aan de binnenruimte worden voorzien.

Wat de grond van het *vijfde onderdeel* betreft, stellen zij dat het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigd ambtenaar, waarin een afwijking wordt toegekend, tegenstrijdig is met de inhoud van het advies, waarin wordt overwogen dat bepaalde woongelegenheden niet voldoen aan de normen van artikel 3 van titel II van de GSV en dat het noodzakelijk is hun inrichting te herzien teneinde met deze normen conform te zijn.

9.3.1. In hun laatste memorie doen de verzoekende partijen, wat het *eerste en tweede onderdeel* betreft, nog gelden dat de discrepantie tussen de in de bestreden beslissing vermelde afmetingen ten aanzien van het eigendom van de eerste verzoekende partij en de werkelijke afmetingen in het verzoekschrift “niet uitdrukkelijk aangehaald [wordt], maar [dat] dit [niet] betekent [...] dat aan het middel een andere invulling werd gegeven”. Zij benadrukken dat het plat dak met twee verdiepingen zal worden verhoogd en dat de aanwezigheid van de lagere bebouwing in de omgeving wordt “stilgezwegen”. Het valt volgens hen niet in te zien waarom één mandelig gebouw dat daarenboven in een ander bestemmingsgebied is gelegen, “primeert”.

Zij betogen dat artikel 21 van het GBP een bijzondere motivering ten aanzien van de culturele, historische of ethische eigenschappen van de omgeving vereist, en dat deze eigenschappen dienen te worden bewaard,

dan wel verfraaid. Zij stellen dat in het bestreden besluit niet wordt gesproken over “Manneken Pis” en de zichtbaarheid van het project ten aanzien van de hoek Eikstraat-Hoofstraat.

9.3.2. Wat het *vijfde onderdeel* betreft, stellen zij wel degelijk belang te hebben bij de naleving van de woonnormen en de wijze waarop afwijkingen kunnen worden toegekend, en wijzen erop dat een afwijking van de voorschriften expliciet moet worden toegestaan.

Beoordeling

10. Met de tussenkommende partij dient vastgesteld te worden dat de schending van de artikelen 87, 88 en 94 BWRO, artikel 1 van het onder randnummer 9.1 vermelde besluit van 21 november 2006 en Titel II, artikel 10 en Titel I, artikel 13 GSV niet wordt toegelicht, evenmin als de schending van het afzonderlijk aangevoerde “verbod van machtsoverschrijding”. Het middel is op deze punten onontvankelijk.

Eerste middelonderdeel

11.1. Wat Titel I, artikel 5 GSV betreft, wordt 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.

11.2. Titel I, artikel 6 GSV luidt:

“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 terreinelling.

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.”

11.3. Aangezien het bestreden besluit een afwijking van de bepalingen van Titel I, artikel 6 GSV met betrekking tot het dak verleent, wordt niet 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 eveneens.

11.4. Wat betreft de toegestane afwijking van Titel I, artikel 6 GSV bevat het bestreden besluit de volgende motivering:

- 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.

11.5. De verzoekende partijen stellen dat de toegekende afwijking geen beperkte afwijking van de GSV betreft, maar tonen dit niet aan en blijken niet verder te komen dan opportunistiekritiek, 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.

Vastgesteld wordt 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 blijken 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.

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

11.7. Anders dan de verzoekende partijen dit zelf blijkbaar zien, geven zij in hun toelichtende memorie op laattijdige en onontvankelijke wijze een nieuwe draagwijdte aan het middel, waar zij voor het eerst uiteenzetten dat de motivering uit het bestreden besluit gebaseerd is op onjuiste gegevens, wat betreft de bouwhoogten van de in onmiddellijke omgeving aanwezige bebouwing.

11.8. Het *eerste onderdeel* is, in zoverre ontvankelijk, ongegrond.

Tweede onderdeel

12.1. 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.

12.2. 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, blijken 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.

12.3. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de inpasbaarheid van het project daarin worden in het bestreden besluit 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 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 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 slechts 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 geen fout in de motivering aangetoond.

12.4. 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 geen motiveringsgebrek aan.

12.5. Verzoeksters’ betoog in hun toelichtende memorie dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door lage en middelhoge bebouwing en dat de aanwezigheid van lagere bebouwing in het bestreden besluit wordt miskend, kan niet worden bijgetreden, temeer nu in het bestreden besluit wordt gesteld 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”. Er valt niet in te zien waarom enkel de lagere (historische) bebouwing aan de overzijde van de straat deel zou uitmaken van de onmiddellijke omgeving, en niet de hogere gebouwen die naast en schuin tegenover het bestreden project zijn gelegen, enkel omwille van het feit dat deze gebouwen in een ander bestemmingsgebied gelegen zijn of “aberraties van het verleden” zouden zijn. Er kan niet ingestemd worden met de stelling van de verzoekende partijen dat de in het bestreden besluit vermelde gebouwen slechts behoren tot de ruime omgeving, aangezien zij allemaal deel uitmaken van het hetzelfde dichtbebouwde blok.

Met hun bijkomende kritiek omtrent de ligging in een gebied van culturele, historisch, esthetische waarde of voor stadverfraaiing, gaan de verzoekende partijen eraan voorbij dat het project een bestaand gebouw betreft, waarbij voornamelijk het dakvolume wordt uitgebreid, en waaromtrent in het bestreden besluit niet ten onrechte blijkt te worden overwogen dat dit slechts beperkt zichtbaar zal zijn.

12.6. Het *tweede onderdeel* wordt verworpen.

Derde onderdeel

13.1. De eerste verwerende partij en de tussenkomende 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 naar recht.

13.2. 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 onontvankelijk.

13.3. Met betrekking tot het voorziene aantal parkeerplaatsen is het bestreden besluit als volgt gemotiveerd:

- 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 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.

13.4. Het *derde onderdeel* wordt verworpen.

Vierde onderdeel

14.1. Op basis van de volgende motivering van het bestreden besluit dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen niet kunnen gevolgd worden waar ze in het *vierde onderdeel* 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:

- 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 gabariet 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 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 beschouwd te worden als loutere opportunistiekritiek, waarvan de beoordeling niet tot de bevoegdheid van de Raad van State behoort.

14.2. Het *vierde onderdeel* wordt verworpen.

Vijfde onderdeel

15.1. Verzoeksters’ betoog dat zij als omwonenden in hun belangen zouden worden geschaad door het mogelijk niet naleven van de woonnormen, wordt niet afdoende aannemelijk gemaakt.

15.2. Anders dan de verzoekende partijen dit zien, dient voorts aangenomen dat de gemachtigde ambtenaar een afwijking van artikel 3 van Titel II GSV heeft toegestaan. Verzoekers’ betoog dat de toegekende afwijking tegenstrijdig is met het inhoud van het advies, en een materiële fout uitmaakt, wordt niet aannemelijk gemaakt.

In de aanvraag wordt een onderscheid gemaakt tussen gewone verblijven (waaronder studio's) en studentenverblijven (waaronder ook studio's). Waar de overlegcommissie vroeg om alle verblijven aan te passen aan de woonnormen, vroeg het college van burgemeester en schepenen om het geheel van de individuele woongelegenheden voor studenten in overeenstemming te brengen met de richtlijnen van het college van 7 juni 2012 met betrekking tot de inrichting van studentenkamers en een afwijking toe te kennen van artikel 3 van Titel II GSV. Het is niet tegenstrijdig om, enerzijds, voor de gewone verblijven te eisen dat de studio's worden aangepast om tegemoet te komen aan de normen van artikel 3 van Titel II GSV en, anderzijds, een afwijking van deze bepaling toe te kennen voor de studio's die dienst doen als studentenverblijf.

Na het advies werden gewijzigde plannen ingediend, een element dat de verzoekende partijen in het verzoekschrift volledig buiten beschouwing laten, en dat ertoe heeft geleid dat er minder woongelegenheden zijn vergund. De verzoekende partijen laten tevens na uiteen te zetten welke woongelegenheden niet aan de woonnormen zouden voldoen.

15.3. Het *vijfde onderdeel* wordt evenzeer verworpen.

16. Het eerste middel wordt in zijn geheel verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

17.1. 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 van 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”.

Zij 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 de culturele, historische of esthetische eigenschappen van het gebied, of deze 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.

17.2. De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende memorie nog dat zij een belang hebben bij het middel, aangezien het negatief advies van de KCML de verhoging en de volumewijziging van het project aan de kaak stelt, wat het hoofdmotief van de verzoekende partijen is om hun beroep in te stellen.

Zij beklemtonen dat de ligging van het goed in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing betekent dat bij elke wijziging van de voorgevel en het volume moet worden nagegaan of deze de

culturele, historische of esthetische eigenschappen van het gebied bewaart, valoriseert of verfraait, en dat het KCML van mening is dat de inrichting van de terrassen, de schaalvergroting en verhoging niet bijdraagt tot de eigenschappen van het gebied hetgeen een zwaardere motiveringplicht impliceert.

De vergunningverlenende overheid diende alleszins te specificeren welke materialen en kleur zullen worden gebruikt, om deze vervolgens adequaat te kunnen toetsen aan de bestemming en de onmiddellijke omgeving.

In het advies van de KCML wordt nog gewezen op de verergering van de factor “masker van de hemel” die de verhoging tot gevolg zal hebben. Het feit dat de verhoging deels het zicht van de verzoekende partijen op de open hemel in de binnenruimte zal ontnemen, wordt niet voldoende weerlegd.

17.3. In hun laatste memorie stellen de verzoekende partijen nog dat, gelet op het laattijdig advies van de KCML, dat de overheid toch beantwoordde, de beoordeling van de ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger diende te gebeuren. Ook al diende het advies niet te worden weerlegd, het kan dienen ter ondersteuning van hun betoog of bezwaar.

Beoordeling

18.1. Met de tussenkomende 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 onontvankelijk.

18.2. Niet betwist wordt dat het advies van de KCML laattijdig werd uitgebracht. Bijgevolg was de verwerende partij, gelet op artikel 125, laatste alinea, BWRO, niet verplicht met dit advies rekening te houden.

18.3. Niettegenstaande het advies van de KCML laattijdig werd uitgebracht, werd er in het bestreden besluit toch afdoende aandacht aan besteed. Het bestreden besluit bevat de volgende ter zake relevante motivering:

- 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 laattijdig 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.

18.4. In de voormelde 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 afdoende aangegeven op grond van welke argumenten het advies van de KCML niet wordt bijgetreden.

18.5. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beoordeling van de vergunningverlenende overheid, onder meer wat de besproken keuze van

lichtweerkatsende materialen betreft, ontoereikend is of de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat. In zoverre het middel louter neerkomt op opportuiniteitskritiek, mag de Raad van State er geen kennis van nemen.

18.6. Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

19.1. 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 van 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.

19.2. De verzoekende partijen beklemtonen in hun toelichtende memorie dat naar aanleiding van de bezwaren over de impact van het project op de rust, de plannen werden aangepast door meer appartementen met twee en drie slaapkamers te voorzien, maar dat de gewijzigde plannen niet opnieuw werden voorgelegd aan de bevoegde instanties.

Zij stellen dat reeds in het eerste middel werd uiteengezet dat een afwijking van de woonnormen door de gemachtigde ambtenaar niet werd toegekend. De later aangebrachte wijzigingen van de plannen kunnen niet anders dan als essentiële wijzigingen aanzien worden, nu zij determinerend blijken te zijn geweest om de stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen. Zonder een toestemming tot afwijking van de voorschriften van de GSV, bleven deze onverminderd van toepassing en diende de vergunning te worden geweigerd. De

aanvraag diende derhalve opnieuw aan een openbaar onderzoek onderworpen te worden.

19.3. In hun laatste memorie betogen de verzoekende partijen nog dat de gewijzigde plannen essentiële wijzigingen inhouden. Het verlenen van een vergunning op basis van een dusdanig gewijzigde vergunningsaanvraag, zou inhouden dat het openbaar onderzoek en de adviesverlening worden gevitieerd.

Zij stellen zich naar de wijsheid van de Raad van State te gedragen, wat de vraag naar de ontvankelijkheid van het middel met betrekking tot de woonnormen betreft. Met betrekking tot een andere voorwaarde, te weten meer verscheidenheid in de woongelegenheden, is het middel wel degelijk ontvankelijk.

Beoordeling

20.1. 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 onontvankelijk is.

20.2. 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.

20.3. 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 een afdoende motivering terug te vinden is in het bestreden besluit omtrent dit aspect van de vergunningsaanvraag.

20.4. In het bestreden besluit is verder 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 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, is niet van aard het bestreden besluit te vitiëren, temeer nu, zoals hiervoor reeds werd vastgesteld, uit de motivering van het bestreden besluit blijkt 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 een afdoende antwoord gegeven op de ingediende bezwaren. Dat een aantal motieven volgens de verzoekende partijen “niet afdwingbaar” zouden zijn, maakt ze 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 vernietiging ervan.

20.5. 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 in hun verzoekschrift niet toe. Het komt de Raad van State niet onredelijk voor uit te gaan van een zekere sociale controle indien permanente bewoners en studenten binnen eenzelfde bouwproject wonen.

20.6. Evenmin kunnen de verzoekende partijen 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.

20.7. In zoverre de verzoekende partijen in hun toelichtende memorie voor het eerst opwerpen dat de aangepaste plannen dienden onderworpen te worden aan een nieuw openbaar onderzoek, omwille van afwijkingen van de woonnormen die als essentiële wijzigingen zouden moeten worden aanzien, breiden zij op laattijdige en onontvankelijke wijze hun middel uit.

20.8. Ten slotte uiten de verzoekende partijen kritiek op de volgende voorwaarde die door het bestreden besluit wordt opgelegd:
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 te worden vastgesteld dat de interpretatie die de verzoekende partijen geven aan deze voorwaarde, niet blijkt uit de bewoordingen ervan.

20.9. Het derde middel wordt verworpen.

VII. Kennelijk onrechtmatig beroep

Standpunt van de partijen

21.1. In haar toelichtende memorie vraagt de tussenkomende partij om de verzoekende partijen een boete op te leggen wegens kennelijk

onrechtmatig beroep. Zij stelt dat zowel uit het auditorsverslag als uit het arrest van de Raad van State met betrekking tot de vordering tot schorsing blijkt dat de middelen deels onontvankelijk, deels niet ernstig zijn.

Er zijn geen elementen die er redelijkerwijs toe kunnen strekken dat de Raad een ander standpunt zou innemen in de procedure ten gronde. Niettegenstaande de vierde verzoeker geen verzoek tot voortzetting heeft ingediend, blijven de eerste tot en met derde verzoekende partijen volharden in kennelijk onontvankelijke, deels ongegronde middelen, zelfs in middelen die enkel betrekking hadden op de situatie van de vierde verzoeker.

Het is volgens de tussenkomen partij duidelijk dat het beroep er louter toe strekt om haar te schaden en het zo moeilijk mogelijk te maken het project te realiseren. Door het beroep worden risico's, investerings- en verkoopsmoeilijkheden gecreëerd. Het beroep is louter dilatoir en te kwader trouw. Gevraagd wordt om aan de verzoekende partijen een boete wegens kennelijk onrechtmatig beroep van 2.500 euro op te leggen.

21.2. De verzoekende partijen wijzen er in hun toelichtende memorie op dat in het kader van de schorsingsprocedure een *prima facie*-beoordeling van de middelen wordt gemaakt. De mogelijkheid bestaat dat de Raad van State ten gronde tot een ander oordeel komt. Zij benadrukken dat het beroep er niet toe strekt de tussenkomen partij te schaden, maar dat zij ervan overtuigd zijn dat de bestreden beslissing onwettig is.

Beoordeling

22.1. Een geldboete wegens kennelijk onrechtmatig beroep, overeenkomstig artikel 37 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, kan een beperking vormen van het fundamentele recht op toegang tot de rechter. Daarom dient het begrip “kennelijk onrechtmatig beroep” restrictief te worden opgevat en mag de geldboete alleen aan een verzoeker worden opgelegd wanneer de Raad van State vaststelt dat het beroep te kwader trouw wordt ingesteld of met

een oogmerk om te schaden of te misleiden of voortvloeit uit laakbare praktijken die rechtstreeks aan verzoeker zelf zijn toe te schrijven, of wanneer het beroep niet wordt ingesteld om het doel te verkrijgen dat de wet toestaat dat het verschaft.

22.2. Het komt in beginsel niet aan de partijen toe om de Raad van State te vragen een geldboete wegens kennelijk onrechtmatig beroep op te leggen. Daarenboven kan het de verzoekende partijen, die opkomen tegen een beslissing waarbij in hun onmiddellijke omgeving een stedenbouwkundig project wordt vergund, niet ten kwade worden geduid zich hiertegen te verweren met de juridische middelen die hen daartoe ter beschikking staan. De omstandigheid dat de middelen in 's Raads tussenarrest nr. 230.832 van 15 april 2015, in navolging van de bespreking ervan in het auditoraatsverslag, niet ernstig werden bevonden, volstaat geenszins om (de voortzetting van) huidig beroep als kennelijk onrechtmatig te beoordelen. Hetzelfde geldt voor het feit dat de vierde verzoeker niet om de voortzetting van het beroep heeft gevraagd.

22.3. De vraag wordt niet ingewilligd.

BESLISSING

1. De afstand van het geding wordt vastgesteld in hoofde van de vierde verzoekende partij.

2. De Raad van State verwerpt het beroep.

3. De vierde verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van haar vordering tot schorsing, begroot op een rolrecht van 200.

De eerste, tweede en derde verzoekende partij worden, ieder voor een derde, verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing wat hen betreft, en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 1200 euro en op

een rechtsplegingsvergoeding van, zoals gevraagd, 700 euro die verschuldigd is aan de eerste verwerende partij.

Het ten onrechte betaalde rolrecht ten belope van 800 euro dient te worden terugbetaald.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.

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

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Johan Lust