

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 243.918 van 12 maart 2019
in de zaak A. 220.189/X-16.722.**

In zake : de GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Pierre Moerynck
 kantoor houdend te 1040 Brussel
 Tervurenlaan 34/27
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Christophe Lépinos en Philippe Coenraets
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Ter Kamerenlaan 27
 bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

 de BVBA DELREY INVEST
 woonplaats kiezende te 1080 Brussel
 Leopold II-laan 130

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 3 september 2016, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 2 juni 2016 van de Brusselse Hoofdstedelijke regering tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning aan Frederik Deltour voor de regularisatie van een uitbreiding ter hoogte van de gelijkvloerse en de eerste verdieping, evenals de opdeling van een eengezinswoning in drie wooneenheden in een pand gelegen Leopold II-laan 126, gekadastraerd Sectie A, Afdeling 1, nr. 117T6.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De bvba Delrey Invest heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 8 november 2016. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 1 februari 2019.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frank Vandevoorde, die *loco* advocaat Pierre Moerynck verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Christophe Lépinos, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft een met dit arrest andersluidend 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 2 april 2013 dient Frederik Deltour een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor de regularisatie van een uitbreiding ter hoogte van de gelijkvloerse en de eerste verdieping evenals de opdeling van een eengezinswoning in drie wooneenheden, gelegen aan de Leopold II-laan te 1080 Brussel.

3.2. Over de voormelde aanvraag wordt van 16 juni 2013 tot en met 30 juni 2013 een openbaar onderzoek georganiseerd. Er worden geen bezwaren ingediend.

3.3. Op 25 juni 2013 geeft de Overlegcommissie een ongunstig advies over de aanvraag.

3.4. Op 15 januari 2014 weigert de verzoekende partij de aanvraag om de volgende redenen:

“Gezien het advies met de voorwaarden van de dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 23/03/2013; Gezien het PV van de overtreding (PV.U.583.11) op datum van 08/08/2011 aangaande de verbouwingswerken ter hoogte van het gelijkvloers en de opdeling van een eengezinswoning in 5 wooneenheden;

Overwegende dat het goed gelegen is in Typisch woongebied, GCHEWS en langs structurerende ruimte volgens het GBP goedgekeurd bij besluit van de regering d.d 3 mei 2001, alsook gelegen binnen de grenzen [van] het BBP ‘Leopold II B’ goedgekeurd op 23/01/1992;

Overwegende dat de wettelijke toestand van het goed in het dossier werd omschreven als ‘woongelegenheid met taverne’; dat het namelijk volgens de gegevens in ons bezit is bestemd als eengezinswoning; dat er inderdaad gedurende enkele jaren een taverne op het gelijkvloers werd uitgebaat maar dat hiervoor nooit een stedenbouwkundige vergunning is bekomen;

Overwegende dat de aanvraag een uitbreiding van volume beoogt; dat het goed zich bevindt in een gebied waarop een Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) van toepassing is en dat het project de conformiteit met het BBP dient te verbeteren;

Overwegende dat de aanvraag onder andere handelt over de regularisatie van het bijgebouw op het gelijkvloers; dat de totale bouwdiepte op het gelijkvloers 17m55 bedraagt en dat het BBP slechts een maximum bouwdiepte van 15m voorziet; dat er zich dus 2m55 in de zone voor koeren en tuinen bevindt hetgeen in tegenstrijd is met het BBP;

Overwegende dat het project bijkomend voorziet in de uitbreiding van de 1^{ste} verdieping, dat deze uitbouw de achtergevel op gelijke diepte brengt en dat deze zich op correcte manier inschrijft tussen de bestaande bouwwerken; dat anderzijds de voorschriften van het BBP slecht[s] een bouwdiepte van 10m op de 1^{ste} verdieping toelaten en dat deze uitbreiding met een diepte van 14m40 eveneens in tegenstrijd is met het heersende BBP; dat deze afwijkingen in diepte niet zijn gevraagd noch zijn verantwoord door de aanvrager;

Overwegende dat de eengezinswoning wordt opgedeeld in 3 wooneenheden waaronder een 2 slaapkamer appartement (-1/GV), een 1 slaapkamer appartement (+1) en een duplex (+2/ onderdak); dat het goed mits uitbreiding en zonder kelder verdieping een oppervlakte van +/-280m² bevat;

Overwegende dat het bureau/slaapkamer op de -1 slechts een plafondhoogte van 2m20 bevat hetgeen in tegenstrijd is met artikel 4, Titel II van de GSV; dat het in ieder geval niet wenselijk is bewoonbare lokalen in te richten ter hoogte van de kelderverdieping omwille van de veiligheid en de vaak minder goede woonomstandigheden;

Overwegende dat het project slechts beschikt over één gemeenschappelijk lokaal (vuilnislokaal) en dat de wooneenheden op de verdiepingen niet beschikken over een aparte bergruimte; dat het project onvoldoende verbeteringen voorstelt aangaande berging en gemeenschappelijke lokalen teneinde het project in overeenstemming te brengen met de voorschriften van de GSV hieromtrent; dat dit mede wordt veroorzaakt door het privatiseren van de ondergrondse verdieping;

Overwegende dat het project over geen enkele parkingplaats beschikt;

Overwegende dat uit de bovenstaande opmerkingen een te grote dichtheid blijkt; dat de uitbreiding van volume en de afwijkingen ten [opzichte] van de bewoonbaarheidsnormen grotendeels worden veroorzaakt door de opdeling van het goed in meerdere wooneenheden; dat een verhoging van het aantal wooneenheden niet kan worden beschouwd als verantwoording voor de vele afwijkingen;

Overwegende dat het Schepencollege het behoud van ééngezinswoningen aanmoedigt als reactie op de huidige tendens waarbij ééngezinswoningen worden opgedeeld in meerdere kleinere wooneenheden;

Overwegende dat het gebouw volgens het BBP onder klasse 2 valt aangaande het gebouwenpatrimonium; dat het goed ook is gelegen in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs structurerende ruimte; dat er bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de voorgevel;

Overwegende dat het herenhuis over een mooie voorgevel beschikt met authentieke elementen van architecturale waarde; dat echter door de jaren heen de oorspronkelijke voordeur is vervangen en dat de indeling en de typologie ervan niet overeenstemmen met de bestaande architectuur van het gebouw; het valt te betreuren dat het project niet voorstelt om de gevel in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen;

Overwegende gezien bovenstaande opmerkingen, het project niet beantwoordt aan de goede inrichting van de ruimte; **ONGUNSTIG ADVIES** op het project.”

3.5. Op 28 februari 2014 stelt Frederik Deltour tegen de voormelde weigeringsbeslissing een administratief beroep in bij de Brussels Hoofdstedelijke regering.

3.6. Op 8 mei 2014 brengt het Stedenbouwkundig College een ongunstig advies uit.

3.7. Met het bestreden besluit van 2 juni 2016 acht de Brusselse Hoofdstedelijke regering het beroep ontvankelijk en gegrond en wordt de vergunning verleend. Dit besluit luidt als volgt:

“Onderzoek

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte van het gewestelijk bestemmingsplan, goedgekeurd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001; dat het goed tevens gelegen is binnen de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan ‘Leopold II’, goedgekeurd bij regeringsbesluit van 23 januari 1992;

Overwegende dat de aanvraag de opdeling van een eengezinswoning in drie woongelenheden beoogt, zijnde:

- een duplex één-kamerappartement op het souterrain en het gelijkvloers;
- een één-kamerappartement op de eerste verdieping;
- een duplex tweekamerappartement op de tweede verdieping en onder het dak;

Dat de aanvraag er daarenboven toe strekt vroegere uitbreidingen van het volume op het gelijkvloers en de eerste verdieping te regulariseren;

Overwegende dat de verzoeker op 27 april 2016 overeenkomstig artikel 173/1 van het BWRO op eigen initiatief wijzigingsplannen heeft ingediend;

Dat de wijzigingen voorzien in de schrapping van het bureau op het souterrain van de duplexwoning en in de vervanging ervan door twee private kelders;

Dat de wijzigingsplannen het voorwerp van de aanvraag niet aantasten, erbij horen en tot doel hebben tegemoet te komen aan de bezwaren tegen de oorspronkelijke plannen;

Overwegende dat de uitbreiding op het gelijkvloers afwijkt van het BBP, vermits zij de totale bouwdiepte op de verdieping verhoogt tot 17,55m in plaats van 15m;

Dat die afwijking op het gelijkvloers aanvaardbaar is, omdat de uitbreiding even diep is als het diepste mandeling profiel aan de rechterkant en maar 98 cm dieper is dan het minst diepe mandeling profiel;

Overwegende dat de uitbreiding op de eerste verdieping afwijkt van het BBP, vermits zij de bouwdiepte op die verdieping verhoogt tot 14 m in plaats van 10 m;

Dat die afwijking op de eerste verdieping aanvaardbaar is, omdat het bouwwerk even diep is als de twee mandelige profielen;

Overwegende dat de overschrijding van de bouwdiepte aan de achtergevel geen wezenlijk onderdeel van het BBP aantast;

Dat de uitbreidingen perfect passen in de bebouwde omgeving, niet van die aard zijn dat zij nadeel berokkenen aan de burens en getuigen van de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat de 3 woningen die ontstaan door de opdeling in overeenstemming zijn met de in Titel II van de GSV vastgestelde bewoonbaarheidsnormen;

Op voorstel van de Minister-President, belast met de Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Openbare Nethed en Ontwikkelingssamenwerking,

Besluit:

Artikel 1. Het beroep ingediend door de heer Frederik Deltour tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Jans-Molenbeek de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de regularisatie van een uitbreiding ter hoogte van het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping evenals de opdeling van een eengezinswoning in drie wooneenheden, Leopold II-Laan 126, is ontvankelijk en gegrond.

Er wordt toegestaan dat de bouwdiepte op het gelijkvloers en de eerste verdieping afwijkt van het BBP.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend.”

IV. Onderzoek van het tweede middel

Standpunt van de partijen

6.1. De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van artikel 174 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, de artikelen 17 en 18, Titel II van de GSV, de artikelen 2 en 3 van de formelemotiveringswet, het materiëlemotiverings-, zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel, alsook het ontbreken van de feitelijke en rechtens vereiste grondslag.

Zij zet uiteen dat de aanvrager in de bijlage bij zijn aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning preciseert dat zijn project afwijkt van de artikelen 17 (lokaal voor tweewielers en kindervagens) en 18 (lokaal voor de berging van schoonmaakmateriaal) van Titel II van de GSV. Het bestreden besluit stelt evenwel dat “de 3 woningen die ontstaan door de opdeling in

overeenstemming zijn met de in Titel II van de GSV vastgestelde bewoonbaarheidsnormen”. Het toestaan van een afwijking van het GSV en de nood aan een specifieke motivatie inzake, zijn volgens de verzoekende partij des te noodzakelijker aangezien zijzelf en het Stedenbouwkundig College de afwezigheid van dergelijke lokalen onderstreept hebben.

6.2. De verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord dat, voor wat bestaande gebouwen betreft, de artikelen 17 en 18 van Titel II van de GSV “enkel toegepast [dienen] te worden voor zover de wijzigingen een effect hebben op de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw”, wat te dezen niet het geval is. Er waren “trouwens” geen gemeenschappelijke ruimten op het moment van het realiseren van de werken waarvoor de vergunning gevraagd werd. Volgens de verwerende partij is het “enkel in nieuwe gebouwen dat gemeenschappelijke lokalen zich opdringen”. Zij heeft volledig terecht geoordeeld dat het project geen afwijkingen op Titel II van de GSV inhoudt.

6.3. De tussenkommende partij betoogt in haar memorie tot tussenkomst dat het kwestieuze gebouw niet nieuw is en dat voor een bestaand gebouw enkel de regel geldt dat de werken niet tot een verkleining van de bestaande gemeenschappelijke lokalen mogen leiden. De kwestieuze aanvraag betreft evenwel geen “werken aan een bestaand gebouw met meerdere woningen”. De artikelen 17 en 18 van de GSV zijn volgens haar dan ook niet van toepassing.

6.4. In haar memorie van wederantwoord betoogt de verzoekende partij dat hoofdstuk 5 van Titel II van de GSV wel degelijk van toepassing is. Uit de doelstellingen en het toepassingsgebied van deze Titel blijkt immers dat zodra het project de wijziging van het aantal wooneenheden binnen het bouwwerk beoogt, Titel II volledig van toepassing is.

Volgens de verzoekende partij kan bovendien geen beroep worden gedaan op de paragrafen 2 van de artikelen 17 en 18, op grond waarvan werken aan een bestaand gebouw met meerdere woningen die een invloed hebben

op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, de conformiteit van het gebouw dienen te verbeteren. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft immers betrekking op de wijziging van een eengezinswoning in drie wooneenheden en niet op het toevoegen van wooneenheden in een gebouw waar reeds meerdere wooneenheden zijn.

6.5. In haar laatste memorie herhaalt de verzoekende partij dat “paragraaf 2 van de artikelen 17 en 18 van de Titel II [van de GSV] niet van toepassing [is]” aangezien de kwestieuze aanvraag “immers betrekking [heeft] op de wijziging van een eengezinswoning in drie wooneenheden en niet op het toevoegen van wooneenheden in een gebouw waar reeds meerdere wooneenheden zijn”. Zij stelt dat de wijziging van een eengezinswoning in een opbrengstwoning niet ten koste kan gaan van de normen van de GSV.

6.6. De verwerende partij betoogt in haar laatste memorie dat de verzoekende partij in haar laatste memorie erkent “dat om te vallen binnen het toepassingsgebied van paragraaf 2 van [de] artikelen 17 en 18 het gebouw [...] meerdere woningen moet bevatten, wat niet het geval is”.

Beoordeling

7.1. De artikelen 17 en 18 van Titel II van de GSV luiden:

“LOKAAL VOOR TWEEWIELERS EN KINDERWAGENS ARTIKEL 17

§ 1. Elk nieuw gebouw met meerdere woningen omvat een lokaal voor het stallen van niet-gemotoriseerde tweewielers en kindervagens.

Dit lokaal voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° het moet ter beschikking staan van alle inwoners van het gebouw;

2° het moet afmetingen hebben die verenigbaar zijn met de voorziene functie, rekening houdend met het aantal woningen, met minstens één stelplaats per woning;

3° het moet gemakkelijk bereikbaar zijn vanaf de openbare weg en de woningen;

4° het moet los staan van de parkeerplaatsen.

§ 2. Werken aan een bestaand gebouw met meerdere woningen, die een invloed hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, dienen de conformiteit van het gebouw te verbeteren, conform § 1.

LOKAAL VOOR DE BERGING VAN SCHOONMAAKMATERIAAL

ARTIKEL 18

§ 1. Elk nieuw gebouw met meerdere woningen omvat een lokaal voor de berging van het materiaal voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de trottoirs.

Dit lokaal voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° het moet een minimumoppervlakte van 1 m² hebben;

2° het moet minstens een waterkraan en een afvoer naar de riolering omvatten;

3° wanneer een regenput aanwezig is, moet het lokaal voorzien zijn van een tweede waterkraan die aangesloten is op deze regenput.

§ 2. Werken aan een bestaand gebouw met meerdere woningen, die een invloed hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, dienen de conformiteit van het gebouw te verbeteren, conform § 1.”

Op de website irisnet.be worden de paragrafen 1 van de aangehaalde artikelen 17 en 18 als volgt toegelicht:

“Nieuwe gebouwen met meerdere woningen moeten [...] verplichte dienstlokalen bevatten voor [...] het stallen van niet-gemotoriseerde tweewielers en kinderwagens, alsook een bergplaats voor het bewaren van schoonmaakmateriaal”.

Op dezelfde website worden de paragrafen 2 van de aangehaalde artikelen 17 en 18 als volgt toegelicht:

“Bij de verbouwing van bestaande gebouwen met meerdere woningen moet, wanneer deze een impact heeft op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, de conformiteit van die delen verbeterd worden.

[...]

Men kan in een bestaand gebouw geen werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw opleggen in het kader van werken die werden uitgevoerd in een privéwoning, zelfs als die woning zich bevindt in een gebouw met meerdere woningen. In een bestaand gebouw mogen de wijzigingen die een impact hebben op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, niet leiden tot een verminderde conformiteit van de dienstlokalen zoals bedoeld in artikels [...] 17 en 18”.

7.2. De kwestieuze aanvraag betreft de realisatie van een gebouw met drie wooneenheden, waar dit voorheen een eengezinswoning was. Het geïmagineerde project betreft aldus de creatie van een nieuw “gebouw met meerdere woningen”, zoals bedoeld in de paragrafen 1 van de artikelen 17 en 18 van de GSV.

Zoals uit de geciteerde bepalingen blijkt, is in dat geval de oprichting vereist van respectievelijk “een lokaal voor het stallen van niet-gemotoriseerde tweewielers en kinderwagens” en “een lokaal voor de berging van het materiaal voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de trottoirs”.

7.3. Net als de tussenkommende partij gaat de verwerende partij er verkeerdelijk van uit dat de paragrafen 1 van de artikelen 17 en 18 van de GSV geen toepassing vinden.

7.4. Het middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 2 juni 2016 tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning aan Frederik Deltour voor de regularisatie van een uitbreiding ter hoogte van de gelijkvloerse en de eerste verdieping, evenals de opdeling van een eengezinswoning in drie wooneenheden in een pand gelegen Leopold II-laan 126, gekadaastreerd Sectie A, Afdeling 1, nr. 117T6.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan de verzoekende partij.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van 12 maart 2019, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Johan Lust