

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 254861 van 25 oktober 2022
in de zaak A. 232.674/X-17.872**

In zake : 1. Edith CSENGO
 2. Robert SANGERS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Peter Flamey
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Jan Van Rijswycklaan 16
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Dominique Vermer en Laurens De Brucker
kantoor houdend te 1160 Brussel
Tedescolaan 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGS-
MAATSCHAPPIJ
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Philippe Coenraets en Christophe Lépinos
kantoor houdend te 1000 Brussel
Ter Kamerenlaan 36
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het verzoekschrift, ingediend op 8 januari 2021, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 29 juli 2020 houdende toekenning van een stedenbouwkundige vergunning aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor het oprichten van een gebouw met negen woongelegenheden en het ontwikkelen van de bestaande groene ruimte op een

terrein aan de Louis Hapstraat 158 te 1040 Etterbeek, kadastraal bekend als Etterbeek, 4^{de} afdeling, sectie B, nr. 153/t.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 8 maart 2021. De tussenkomende partij(en) heeft/hebben een memorie ingediend.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 9 september 2022.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Glenn Declercq, die *loco* advocaat Peter Flamey verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Laurens De Brucker, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Christophe Lépinos, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur An Van den broeck 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. Verzoekers zijn eigenaars en bewoners van een woning aan de Louis Hapstraat 193 te Etterbeek. Recht tegenover hun woning bevindt zich de publiek toegankelijke groene ruimte op het terrein aan de Louis Hapstraat 158, kadastraal bekend als Etterbeek, 4^{de} afdeling, sectie B, nr. 153/t (hierna: het betrokken terrein).

3.2. Krachtens het bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 3 mei 2001 vastgestelde gewestelijk bestemmingsplan is de Louis Hapstraat gelegen in een typisch woongebied met een overdruk als gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (hierna: gebied met esthetische waarde).

Zoals in het bestreden besluit wordt vermeld, is het betrokken terrein omgeven door woningen uit het begin van de twintigste eeuw die ingeschreven zijn in de inventaris van het onroerend erfgoed.

3.3. De Louis Hapstraat is tevens opgenomen in het beheersingsgebied van de bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 27 februari 1992 vastgestelde “algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark” (hierna: de Jubelparkverordening).

Krachtens de artikelen 10 en 14 en bijlage 2 van de Jubelparkverordening moet op het betrokken terrein het profiel van de op te richten gebouwen “R + 3” zijn – dit is een gelijkvloers met drie verdiepingen – en moeten deze gebouwen “bedekt zijn met een zadeldak”.

4. Op 2 juni 2017 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in voor het oprichten van een gebouw met negen wooneenheden en het ontwikkelen van de bestaande groene ruimte op het betrokken terrein.

Het aangevraagde gebouw heeft een gelijkvloers met daarboven vier verdiepingen. De vierde verdieping is minder breed dan de andere verdiepingen en heeft een plat dak. Links en rechts van de vierde verdieping bevinden zich de platte daken van de derde verdieping. Ter verduidelijking wordt hierna een afbeelding uit het aanvraagdossier overgenomen.



5.1. Tijdens het openbaar onderzoek, dat loopt van 18 september tot 2 oktober 2017, worden 118 bezwaarschriften ingediend, waaronder een door verzoekers.

5.2. In hun bezwaarschrift zetten verzoekers uiteen dat niet blijkt dat rekening is gehouden met de ligging van het betrokken terrein in gebied met esthetische waarde en dat ten onrechte wordt afgeweken van essentiële voorschriften van de Jubelparkverordening.

6. Op 7 november 2017 verleent de overlegcommissie, met verwijzing naar de ingediende bezwaarschriften, een ongunstig advies over de aanvraag.

7. Op 16 november 2017 verleent ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Etterbeek een ongunstig advies over de aanvraag.

8. Op 13 juni 2018 dient de tussenkomenende partij, op grond van artikel 177/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna: BWRO), gewijzigde plannen in.

9. Van 15 oktober tot 29 oktober 2018 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd over de gewijzigde aanvraag. Er worden 94 bezwaren ingediend, waaronder een door verzoekers. In hun bezwaarschrift herhalen verzoekers de in randnummer 5.2 weergegeven bezwaren.

10. Op 13 november 2018 verleent de overlegcommissie opnieuw een ongunstig advies.

11. Op 10 januari 2019 verleent ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Etterbeek opnieuw een ongunstig advies.

12.1. Op 23 oktober 2019 dient de tussenkomenende partij opnieuw, op grond van artikel 177/1 BWRO, gewijzigde plannen in (hierna: de in 2019 gewijzigde aanvraag).

12.2. In de in 2019 gewijzigde aanvraag wordt het plat dak van de vierde verdieping behouden, maar links en rechts daarvan worden de platte daken van de derde verdieping vervangen door zadeldaken (hierna: de aan de zijanten toegevoegde zadeldaken). Voorts wordt de vierde verdieping – die in het aanvraagdossier wordt aangeduid als dakverdieping – meer teruggetrokken ten opzichte van de voorgevel.

13.1. Van 6 januari tot 20 januari 2020 wordt andermaal een openbaar onderzoek georganiseerd. Er worden 65 bezwaarschriften ingediend, waaronder een door verzoekers.

13.2. In hun bezwaarschrift zetten verzoekers uiteen dat onvoldoende rekening is gehouden met de ligging van het betrokken terrein in gebied met bijzondere esthetische waarde en dat ten onrechte afwijkingen zijn toegestaan van essentiële voorschriften van de Jubelparkverordening.

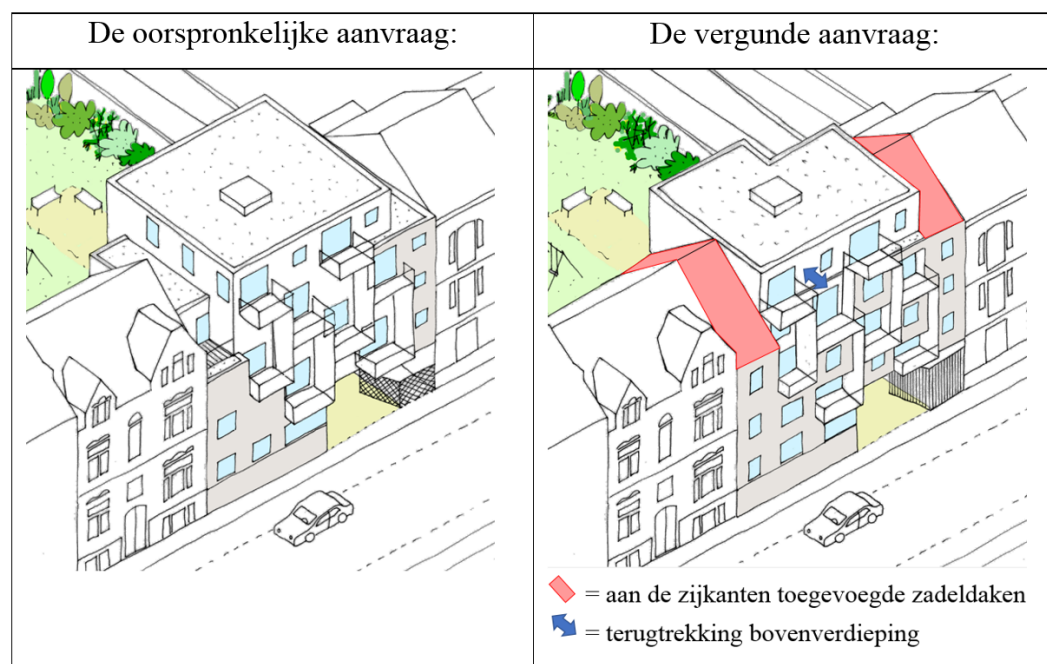
14. Op 4 februari 2020 verleent de overlegcommissie een voorwaardelijk gunstig advies.

15. Op 20 februari 2020 verleent ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Etterbeek een gelijkaardig voorwaardelijk gunstig advies.

16. Vervolgens dient de tussenkomende partij opnieuw, op grond van artikel 177/1 BWRO, gewijzigde plannen in. De wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op de diepte van de balkons en de voor de voorgevel gebruikte kleuren en materialen.

17.1. Op 29 juli 2020 verleent de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest de gevraagde vergunning. Dit is het bestreden besluit.

Ter verduidelijking worden hierna afbeeldingen uit de opeenvolgende aanvraagdossiers overgenomen.



IV. Het eerste en het tweede middel

Standpunt van de partijen

18.1. Het eerste en het tweede middel zijn onder meer genomen uit de schending van de artikelen 10, 14 en 30 evenals bijlage 2 van de Jubelparkverordening en uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

18.2. Verzoekers benadrukken dat de bijzondere voorwaarden die gelden in een gebied met esthetische waarde te dezen vertaald zijn in de voorschriften van de Jubelparkverordening. Zij voeren aan dat er ten onrechte is afgeweken van de door de Jubelparkverordening voorgeschreven dakvorm en van het door die verordening opgelegde aantal verdiepingen. In het midden wordt het bouwprofiel onderbroken door het vergunde grootschalig bouwvolume onder plat dak, hetgeen ten opzichte van de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving een vreemde eend in de bijt vormt. In het bestreden besluit wordt op geen enkele wijze aangegeven hoe dit bouwvolume, dat zowel naar dakvorm als naar hoogteprofiel (aantal verdiepingen) afwijkt van wat gangbaar is in de omgeving met esthetische waarde, zich laat inpassen in het straatbeeld. De

voorschriften van de Jubelparkverordening beogen de harmonie en de architecturale kenmerken van het gebied met esthetische waarde te beschermen. Dat de vijfde woonlaag (de zogenaamde dakverdieping) wordt uitgevoerd onder plat dak vormt een manifeste inbreuk op de homogene kenmerken van de woningen in het gebied met esthetische waarde.

Volgens verzoekers mocht er geen toepassing worden gemaakt van artikel 30 van de Jubelparkverordening. Deze bepaling staat immers enkel afwijkingen toe op voorwaarde dat ze omkleed worden met redenen die steunen op de zorg voor een goede plaatselijke ordening en een harmonische architecturale en stedenbouwkundige integratie. Te dezen is niet aan die voorwaarde voldaan.

19.1. In haar memorie van antwoord benadrukt de verwerende partij dat artikel 30 van de Jubelparkverordening expliciet toelaat om af te wijken van de in de artikelen 10 en 14 van die verordening vervatte voorschriften inzake de dakvorm en het aantal verdiepingen. Verzoekers gaan er ten onrechte aan voorbij dat het bestreden besluit motiveert waarom er afwijkingen konden worden toegestaan op de laatstgenoemde voorschriften

19.2. De verwerende partij wijst er op dat de afwijking van artikel 14 van de Jubelparkverordening (plat dak in plaats van zadeldak) in het bestreden besluit uitdrukkelijk gemotiveerd is door te stellen dat deze afwijking aanvaardbaar is gezien de configuratie van het gebouw en de aanwezigheid van de aan de zijanten toegevoegde zadeldaken die in het verlengde liggen van de twee daken van de naburige gebouwen. Voorts is de afwijking van artikel 10 van de Jubelparkverordening (bijkomende verdieping) gemotiveerd door er op te wijzen dat de terugtrekking van deze dakverdieping ten opzichte van de voorgevel de afwijking verzacht.

19.3.1. Overigens, zo stelt de verwerende partij, voeren verzoekers ten onrechte aan dat er in het bestreden besluit geen onderzoek naar de goede plaatselijke ordening en de harmonische architecturale en stedenbouwkundige

integratie van een extra bouwlaag met plat dak zou zijn gevoerd. De motieven in verband met de afwijking van de Jubelparkverordening moeten immers gelezen worden in samenhang met de motivering betreffende de afwijking van artikel 6 van Titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (hierna: GSV).

19.3.2. De verwerende partij wijst er op dat in de laatstgenoemde motivering wordt gesteld dat het centrale deel van het dak (het platte dak) het dak van het hoogste aangrenzende profiel met 4 meter (op het hoogste punt) overschrijdt en daarom in afwijking blijft van artikel 6 van titel 1 van de GSV (dakhoogte); dat de keuze voor een plat dak, dat beter overeenstemt met de voorgestelde architectuur, deze afwijking rechtvaardigt; dat de vierde verdieping inspringt ten opzichte van de voorgevel en dus de dakverdieping vormt; dat de totale hoogte van het gebouw met 70 cm is ingeperkt, waardoor de benedenverdieping niet meer blind is en het gebouw niet hoger is dan het hoogste naburige dak; dat deze vrijstelling wordt verzacht door het feit dat het project aan de zijden van de naburige gebouwen de aan de zijanten toegevoegde zadeldaken heeft die perfect aansluiten op de naburige daken (zowel aan de zijde van nr. 156 als van nr. 160 Hapstraat) en dat deze vrijstelling derhalve aanvaardbaar is.

19.4. De verwerende partij besluit dat de kritiek van verzoekers dat het voorzien van een zeer beperkt zadeldak met een centraal volume met plat dak in het midden van het gebouw er toe zal leiden dat het aangevraagde gebouw ten opzichte van de bestaande toestand een vreemde eend in de bijt zou vormen, niets meer betreft dan loutere opportunistiekritiek die niet door de Raad van State kan worden beoordeeld.

20. In haar memorie in tussenkomst herneemt de tussenkomende partij de hiervoor weergegeven argumenten van de verwerende partij.

21. In haar laatste memorie voegt de tussenkomende partij toe dat krachtens artikel 30 van de Jubelparkverordening een afwijking van de voorschriften specifiek dient te worden verantwoord in het licht van de architecturale kwaliteiten van het project en de integratie ervan in de bebouwde

omgeving. Bij de opmaak van het gewestelijke bestemmingsplan is uitdrukkelijk gesteld dat de opname in een gebied met esthetische waarde niet tot doel heeft de verwezenlijking van eigentijdse architecturale bouwwerken te ontmoedigen. In het bestreden besluit is de aanvaardbaarheid van het project gemotiveerd aan de hand van de architecturale kwaliteiten van het project en de goede integratie ervan in de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

Beoordeling

22. Door te voorzien in een vierde verdieping met plat dak wijkt de bestreden vergunning af van de artikelen 10 en 14 van de Jubelparkverordening die ter plaatse een gebouw met maximaal drie verdiepingen en een zadeldak voorschrijven.

Zoals verzoekers terecht aanvoeren, zijn de voorschriften van de laatgenoemde artikelen bedoeld om de specifieke waarden van het gebied met esthetische waarde te behouden en te versterken.

23.1. De Nederlandse versie van artikel 30, eerste lid, van de Jubelparkverordening luidt:

“Uitzonderlijk kan de overheid die bevoegd is om te beslissen over de vergunningsaanvraag afwijkingen toekennen op deze verordening, op voorwaarde dat deze met redenen omkleed worden die steunen op de zorg voor een goede plaatselijke ordening en een harmonische architecturale en stedenbouwkundige integratie.”

De Franse versie van dezelfde bepaling luidt :

“A titre exceptionnel, des dérogations au présent règlement peuvent être accordées par l’autorité compétente pour statuer sur la demande de permis et ce à condition qu’elles soient motivées par des préoccupations de bon aménagement des lieux et d’intégration architecturale et urbanistique harmonieuse.”

23.2. Uit de hiervoor geciteerde bepaling volgt dat afwijkingen van de voorschriften uit de Jubelparkverordening ingegeven moeten zijn door de

harmonische architecturale en stedenbouwkundige integratie. De afwijkingen dienen met andere woorden te zorgen voor een harmonische integratie van het vergunde gebouw in de omliggende bebouwing (hierna: de integratiedoelstelling).

24. Te dezen hebben de omliggende gebouwen van het vergunde gebouw zadeldaken en maximaal drie verdiepingen.

25. De motieven van het bestreden besluit zijn er wezenlijk toe beperkt te stellen dat de toegestane afwijkingen worden verzacht door de aan de zijanten toegevoegde zadeldaken en door de terugtrekking van de vierde verdieping ten opzichte van de voorgevel, zodat ze – gezien de configuratie van het gebouw – aanvaardbaar zijn.

Er moet worden vastgesteld dat uit de laatstgenoemde motieven niet blijkt dat de vergunde vierde verdieping met plat dak ingegeven zou zijn door de integratiedoelstelling.

Aan deze vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door de overwegingen van het bestreden besluit in verband met de afwijking van artikel 6 van titel 1 van de GSV (randnr. 19.3.2). Hetzelfde geldt voor de door de tussenkomende partij aangehaalde omstandigheid (randnr. 21) dat bij de opmaak van het gewestelijke bestemmingsplan gesteld is dat de opname in een gebied met esthetische waarde niet tot doel heeft de verwezenlijking van eigentijdse architecturale bouwwerken te ontmoedigen.

26. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 29 juli 2020 houdende toekenning van een stedenbouwkundige vergunning aan de Brusselse

Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor het oprichten van een gebouw met negen woongelegenheden en het ontwikkelen van de bestaande groene ruimte op een terrein aan de Louis Hapstraat 158 te 1040 Etterbeek, kadastraal bekend als Etterbeek, 4^{de} afdeling, sectie B, nr. 153/t.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro, een bijdrage van 20 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro die verschuldigd is aan de verzoekende partijen gezamenlijk.

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 vijftientig oktober tweeduizend tweeëntwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

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

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust