

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 261.569 van 29 november 2024
in de zaak A. 237.100/X-18.226**

In zake : XXXX
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Thomas Eyskens
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Bischoffsheimlaan 33
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de GEMEENTE ELSENE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Joachim Bourry en Delphine Mallien
 kantoor houdend te 1180 Brussel
 Landhuisjesstraat 88
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST

Tussenkommende partijen:

1. S.H.
2. C.D.
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Manuela Von Kuegelgen en Renaud Van Melsen
 kantoor houdend te 1050 Brussel
 Louizalaan 250 bus 10
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 25 augustus 2022, strekt tot de nietigverklaring van “de stedenbouwkundige vergunning dd. 17 mei 2022 [...] van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Elsene houdende de goedkeuring van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van [S.H.] en [C.D.M.] met betrekking tot het bebouwde perceel gelegen aan de Koninklijke-Prinsstraat [...] te 1050 Brussel en strekkende tot het verbouwen van een eengezinswoning door uitbreiding en verhoging, de aanleg van terrassen, de

wijziging naar drie woningen, en de tuinaanleg, met inbegrip van de bouw van een kleine schuilplaats, een vijver en het vellen van hoogstammige bomen”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkomende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 26 oktober 2022. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 november 2024.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Maartje Jongbloet, die *loco* advocaat Thomas Eyskens verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Joachim Bourry, die verschijnt voor de eerste verwerende partij en advocaat Renaud Van Melsen, die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

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

III. Feiten

3.1. Verzoekster is eigenaar en bewoonster van een appartement (hierna: verzoeksters appartement) op de vijfde verdieping van een appartementsgebouw (hierna: het appartementsgebouw), gelegen aan de Koninklijke-Prinsstraat te Brussel.

3.2. Op 31 december 2020 dienen de tussenkomende partijen bij de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in voor het omvormen van een eengezinswoning gelegen aan de Koninklijke-Prinsstraat te Brussel (hierna: de kwestieuze woning). De kwestieuze woning is gelegen naast het appartementsgebouw. De aanvraag strekt ertoe de kwestieuze woning uit te breiden en te verhogen en terrassen aan te leggen om drie woningen in te richten, evenals de tuin opnieuw aan te leggen, met inbegrip van de bouw van een kleine schuilplaats, een vijver en het vellen van vijf hoogstammige bomen.

3.3. Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 28 mei 2021 tot en met 11 juni 2021 over de vergunningsaanvraag wordt georganiseerd, worden er geen bezwaren ingediend.

3.4. Op 31 augustus 2021 verleent de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (hierna: de KCML) een negatief advies over de vergunningsaanvraag, naar aanleiding waarvan de tussenkomende partijen op 3 september 2021 een aanvullende nota indienen.

3.5. Op 8 september 2021 verleent de overlegcommissie een voorwaardelijk gunstig advies over de vergunningsaanvraag, waarin de volgende voorwaarden worden gesteld:

1. Geen achterbouw in het binnenhuizenblok oprichten en bijgevolg geen bomen vellen.
2. Beter rekening houden met de erfgoedwaarde van het hoofdgebouw door minder ingrijpend in te grijpen in de structuur van het gebouw en door de aanwezige erfgoedelementen zoveel mogelijk te behouden (hierover een nota met fotoreportage voorleggen).
3. Een fietsenlokaal voorzien voor één fiets per kamer.
4. De diepte van het terras van de verdieping +1 verminderen door de reling op 0,60 m van de achtergevellijn van het gebouw aan de linkerkant met nr. 92 te plaatsen (verwijdering van de schuine zichten).
5. De diepte van het terras van de verdieping +2 met 1 m verminderen ten opzichte van de rand van het dak.
6. Voldoen aan het Burgerlijk Wetboek voor het terras van de verdieping +4 aan de voorzijde door het terras te vestigen met zijdelingse terugsprongen van 1,90 m ten opzichte van de mandelige grenzen en het dakvlak dienovereenkomstig te verlengen.
7. Een landschapsplan voor de tuin voorleggen.

3.6. Op 23 september 2021 richt het college van burgemeester en schepenen van de verwerende partij een brief aan de tussenkomenende partijen met de vraag om met toepassing van artikel 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna: BWRO) gewijzigde plannen in te dienen die tegemoetkomen aan het advies van de overlegcommissie en aan de voormelde voorwaarden.

3.7. Op 16 december 2021 dienen de tussenkomenende partijen een gewijzigde aanvraag in die ertoe strekt te voldoen aan de voorwaarden gesteld door de overlegcommissie en het college van burgemeester en schepenen van de verwerende partij.

3.8. Van 14 januari 2022 tot en met 28 januari 2022 wordt een tweede openbaar onderzoek georganiseerd, waarbij één bezwaar, weze het niet door verzoekster, wordt ingediend.

3.9. Op 23 februari 2022 verleent de overlegcommissie een tweede voorwaardelijk gunstig advies. De volgende voorwaarden worden gesteld:

1. In de lage tuin aan de linkerkant een hoge boom behouden (de Araucaria bewaren of, indien dit niet mogelijk is, een nieuwe hoge boom met voldoende omvang aanplanten).
2. Voor de schoorsteen op de vierde verdieping vooraan aan de rechter mandelige zijde van het gebouw een minimale hoogte van 1m voorzien t.o.v. het dakvlak.
3. Lichtgekleurde of natuurlijk houten raamwerk aan de voorgevel voorzien.

3.10. Op 5 april 2022 dienen de tussenkommende partijen andermaal gewijzigde plannen in.

3.11. Op 17 mei 2022 verleent het college van burgemeester en schepenen van de verwerende partij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partijen.

Dit is het bestreden besluit.

IV. Rechtspleging

A. Betreffende de tweede verwerende partij

4.1. Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, dat geen memories of administratief dossier heeft ingediend, heeft geen uitstaans met de bestreden beslissing en dient bijgevolg buiten de zaak te worden gesteld.

4.2. Onder “de verwerende partij” wordt hierna enkel de eerste verwerende partij begrepen.

B. Betreffende de tijdigheid van de memorie van wederantwoord

5.1. De verwerende partij stelt in haar laatste memorie dat zij haar memorie van antwoord op 4 november 2022 elektronisch heeft ingediend en aan de tegenpartijen per e-mail heeft overgemaakt. Verzoekster had een termijn van zestig dagen vanaf deze neerlegging/kennisgeving per e-mail om haar memorie van

wederantwoord in te dienen. De op zaterdag 14 januari 2023 ingediende memorie van wederantwoord is dan ook laattijdig.

5.2. De griffie van de Raad van State heeft op 17 november 2022 aan verzoekster kennis gegeven van de niet indiening van een memorie van antwoord door de tweede verwerende partij en van de memorie van antwoord van de eerste verwerende partij. De door verzoekster op 14 januari 2023 ingediende memorie van wederantwoord is bijgevolg tijdig.

V. Tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

6.1. Verzoekster stelt in haar verzoekschrift dat de feitelijke kennis van het bestreden besluit als criterium geldt voor de beoordeling van de tijdigheid van haar beroep, omdat op grond van artikel 6, § 1, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 25 april 2019 ‘tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten’ (hierna: het besluit van 25 april 2019) een bericht van de vergunningsbeslissing moet worden gepubliceerd op de gemeentelijke website en aangeplakt ter plaatse, en dit een zaak van feitelijke kennis is.

Concreet stelt verzoekster dat er nooit enige aanplakking is gebeurd en dat zij op 26 juni 2022 via de website “Openpermits” heeft vastgesteld dat er een vergunning werd verleend die op 27 mei 2022 aan de aanvrager werd betekend. Op 27 juni 2022 heeft zij een afspraak bij de gemeente Elsene gemaakt en op 28 juni 2022 heeft zij een afschrift van het bestreden besluit verkregen. Wat de publicatie op de gemeentelijke website betreft, kan niet achterhaald worden wanneer het bericht in verband met de vergunningsbeslissing werd gepubliceerd.

Deze publicatie kan ook niet worden beschouwd als een transparante, voldoende bekendmaking, aangezien het bestreden besluit zo goed als onvindbaar is.

6.2. De verwerende partij, daarin gevolgd door de tussenkomende partijen, achten het beroep in hun memorie van antwoord, respectievelijk memorie tot tussenkomst, laattijdig. Het bestreden besluit werd bekendgemaakt en gepubliceerd op 17 mei 2022, waardoor verzoekster vanaf die datum kennis kon nemen van het besluit.

6.3. Verzoekster merkt in haar memorie van wederantwoord op dat de bewering van de verwerende partij dat het bestreden besluit werd gepubliceerd en bekendgemaakt op 17 mei 2022 door geen enkel stuk aannemelijk wordt aangetoond.

6.4. De verwerende partij stelt in haar laatste memorie dat verzoekster kennis kon hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning vanaf 17 mei 2022, datum waarop het bestreden besluit gepubliceerd werd. Bij raadpleging van de website kon iedereen vernemen dat:

“1. Er een vergunning onder voorwaarden is verleend;
2. het adres van de woning was vermeld;
3. de omvang en de aard van de projecten: A. wijziging van een eengezinswoning; B. Uitbreiding en verhoging[;] C. wijziging naar drie woningen; D. Aanleg van terrassen; E. Herinrichting van de tuin, bouwen van een kleine schuilplaats en F. kappen van hoge bomen.”

Volgens de verwerende partij kan men redelijkerwijs niet aannemen dat een dergelijke publicatie een derde niet in staat zou stellen om kennis te nemen van de afgifte van een vergunning en niet het startpunt zou kunnen zijn van de termijn voor het instellen van een beroep tegen deze vergunning.

Beoordeling

7.1. Artikel 194/2 BWRO bepaalt:

“Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het werken betreft, vóór de aanvang van de werken en tijdens de hele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, vanaf de voorbereidingen voor de handeling of handelingen en tijdens de hele uitvoering ervan.

Gedurende die tijd, moet de vergunning en het bijhorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 301 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar de werken worden uitgevoerd en de handeling of handelingen worden verricht.

De houder van de vergunning moet het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekend schrijven op de hoogte brengen van de aanvang van de toegestane werken of handelingen alsook van de in het eerste lid bedoelde aanplakking, ten minste acht dagen alvorens de werken aan te vatten.

De Regering stelt de nadere regels voor de toepassing van dit artikel vast.”

Artikel 6 van het besluit van 25 april 2019 bepaalt:

“§ 1. Onverminderd artikel 194/2 van het BWRO wordt elke beslissing, bedoeld in artikel 2, gedurende minstens dertig dagen gepubliceerd op de website van de gemeente(n) waar het project gelegen is en op wiens grondgebied het openbaar onderzoek plaatsgevonden heeft.

Tijdens de bekendmaking van de beslissing op internet worden de volgende gegevens niet vrijgegeven:

- de identiteit van de aanvrager;
- de identiteit van de dossierbeheerder;
- de identiteit van elke andere persoon dan de aanvrager of de dossierbeheerder die betrokken was bij de behandeling van het dossier;
- gegevens die het voorwerp uitmaken van een intellectueel eigendomsrecht of gegevens waarvan de openbaarmaking een ernstig gevaar zou betekenen voor de openbare veiligheid, overeenkomstig artikel 12 van het gezamenlijk decreet en ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie van 16 mei 2019 betreffende de openbaarheid van bestuur bij de Brusselse instellingen.

Daarenboven dragen de vergunningverlenende overheden de aanvrager op om over te gaan tot een bijkomende aanplakking van een mededeling, gedurende vijftien dagen, op het betrokken goed, op een plaats die vanaf de openbare weg zichtbaar is. Er dient een bijkomende aanplakking, van dezelfde duur, van deze mededeling te gebeuren aan de bestaande of toekomstige toegangen tot het betreffende goed die op de grens tussen dit goed en de openbare weg liggen, of, indien er geen toegang tot dit goed is, op de muren en gevels ervan aan de kant van de openbare weg.

De overheid die haar beslissing betekent, voegt bij haar verzending de aan te vullen en conform het tweede lid aan te plakken mededeling.

De mededeling die in het tweede lid bedoeld wordt, wordt opgesteld met een zwart lettertype van minstens 14 punten didot, op witte achtergrond en

heeft het formaat DIN A3. Het wordt zo geplaatst dat het makkelijk leesbaar is, op 1,50 meter hoogte, desnoods op een schutting of een paneel op een stok, en dient gedurende de hele aanplakingsperiode perfect zichtbaar en leesbaar te blijven.

§ 2. Deze mededeling bevat de volgende vermeldingen :

1° het voorwerp en de inhoud van de beslissing;

2° het adres en de openingsuren van het gemeentebestuur waar de beslissing ter inzage ligt;

3° de website waarop de beslissing geraadpleegd kan worden;

4° het adres van de overheid waar men verhaal kan indienen alsook de daarvoor geldende termijnen.

§ 3. De beslissing moet bij het gemeentebestuur geraadpleegd kunnen worden :

1° elke dag van opening voor het publiek tussen 09.00 en 12.00 uur;

2° ten minste één werkdag per week, eventueel op afspraak, 's avonds tot 20 uur, behalve tussen 15 juli en 15 augustus.

§ 4. De publicatie, bedoeld in § 1, eerste lid, gebeurt door de bedoelde gemeente(n) binnen een termijn van tien dagen, te tellen vanaf :

1° de kennisgeving van de beslissing wanneer die wordt genomen door het college van burgemeester en schepenen;

2° de ontvangst, door het college van burgemeester en schepenen, van de beslissing in de andere gevallen;

3° het verstrijken van de termijn die aan de uitreikende overheid wordt opgelegd om kennis te geven van haar beslissing, wanneer het gebrek aan beslissing gelijkstaat met een beslissing van weigering.

De aanplakking, bedoeld in § 1, tweede lid, gebeurt door de aanvrager binnen een termijn van tien dagen, te rekenen vanaf:

1° de ontvangst van de beslissing;

2° het verstrijken van de termijn, toegekend aan de vergunningverlenende overheid voor de betekening van haar beslissing, indien het uitblijven van een beslissing geldt als weigeringsbeslissing;

3° na het verstrijken van de aan de Regering toegekende termijn om haar beslissing te betekenen bij gebrek aan een beslissing na een herinnering, overeenkomstig artikel 188/3, laatste lid van het BWRO. Als het gunstige advies van het Stedenbouwkundig college daardoor als beslissing geldt, gaat de aanplakkingstermijn in van bij ontvangst van de afgestempelde plannen.”

7.2. Het is zaak van de verwerende en de tussenkomende partijen, die aanvoeren dat het beroep laattijdig is, om het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partij kennis had of kon hebben van de bestreden vergunning.

Noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partijen, spreken het standpunt van verzoekster tegen dat er geen aanplakking is gebeurd

van de mededeling dat de bestreden vergunning werd verleend. Zij brengen geen enkel stuk bij dat het tegendeel aantoonst. Voorts poneert de verwerende partij weliswaar dat de bestreden vergunning op 17 mei 2022 op haar website werd gepubliceerd, maar brengt zij geen stuk bij dat deze bewering ondersteunt. Anders ook dan de verwerende partij meent, liet de publicatie op de website verzoekster niet toe om de aard en de draagwijdte van de bestreden vergunning op voldoende wijze te kennen, daargelaten nog de vraag of te dezen een voldoende transparante bekendmaking voorligt, wat verzoekster betwist.

7.3. De verwerende en tussenkomenende partijen tonen gezien het voormelde niet aan dat verzoekster méér dan zestig dagen voor het indienen van huidig beroep op 25 augustus 2022 een voldoende kennis van de aard en de draagwijdte van het bestreden besluit had of kon hebben.

7.4. De excepties worden verworpen.

VI. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

8.1. Verzoekster voert in een eerste middel de schending aan van de artikelen 333, eerste lid en 207, § 1, vierde lid, BWRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de motiveringswet), alsook van het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen dat de kwestieuze woning is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed en dat de KCML op 31 augustus 2021 een negatief advies heeft geformuleerd over de gevraagde vergunning. Dit advies is grotendeels, en in ieder geval op essentiële punten, genegeerd, zonder dat hiervoor

een uitdrukkelijke en/of afdoende verantwoording wordt gegeven. Naar aanleiding van het advies van de overlegcommissie van 8 september 2021 hebben de tussenkommende partijen op 8 november 2021 een nota ingediend, waarin aanpassingen conform de voorwaarden van de overlegcommissie worden voorgesteld. Het betreffen evenwel louter interne wijzigingen, waardoor abstractie wordt gemaakt van een aantal door de KCML opgeworpen elementen. Het standpunt van de tussenkommende partijen pleit in wezen voor “façadisme” en het volledig denatureren van de woning, terwijl de KCML hiervoor waarschuwt. Daarnaast heeft de verwerende partij een nota met een fotoreportage van de tussenkommende partijen als een allesomvattend antwoord op de kritiek van de KCML aanvaard, terwijl de KCML een dergelijke nota enkel heeft gesuggereerd “in het verlengde” van haar opmerking dat het volledige interieur beter gedocumenteerd moet worden. De KCML is niet van oordeel dat zo’n nota iets kan wijzigen aan haar basisadvies, maar de overlegcommissie neemt er klaarblijkelijk genoeg mee en het college van burgemeester en schepenen valt deze motivering bij. De vage motivering van het bestreden besluit gaat in wezen terug op de bijkomende verantwoordingsnota van de tussenkommende partijen, die echter weinig verhelderend is. Het valt verzoekster op dat de verwerende partij zich niet de vraag stelt op welke wijze vloeren en muren kunnen behouden blijven, terwijl de werken dermate ingrijpend zijn. Het lijkt er eerder op dat de verwerende partij de vage stelling van de tussenkommende partijen klakkeloos heeft aanvaard, in de plaats van die zorgvuldig te onderzoeken. De motivering van het bestreden besluit verantwoordt niet waarom de kwestieuze woning integraal kan worden gedenatureerd, en waarom het advies van de KCML in de wind wordt geslagen. Het loutere motief dat de werken wat minder impact hebben op de bestaande structuur, kan de kwalificatie van het bouwconcept als “façadisme” niet weerleggen. Bovendien blijkt uit de inventarisatie van het onroerend erfgoed dat de kwestieuze woning over artistieke, esthetische, historische en stedenbouwkundige waarden beschikt. Het blijkt niet dat de verwerende partij deze verschillende waarderingscriteria in aanmerking heeft genomen.

8.2. In haar memorie van wederantwoord merkt verzoekster op dat de verwerende partij, door het advies van de KCML te beperken tot drie

basispunten, voorbijgaat aan de detailleringsgraad van het advies, en uit het oog verliest dat het bestuur in zijn besluitvorming eenzelfde detailleringsgraad in aanmerking moet nemen. Voorts stelt verzoekster dat de verwerende partij zich beperkt tot het hernemen van de verstrekte motieven, waarvan de draagkracht precies door haar wordt bekritiseerd. De overheid dient na te gaan in welke mate de projectaanpassingen al dan niet een afdoende antwoord op de gedetailleerde opmerkingen van het negatief advies van de KCML vormen, hetgeen niet is gebeurd. Verzoekster begrijpt bijvoorbeeld niet waarom de bouw van nieuwe kelders wordt goedgekeurd, waarom de kwestieuze woning mag worden verhoogd en achteraan verdiept, waarbij de achtergevel wordt afgebroken, en waarom de inkomdeur aan de voorzijde mag worden verplaatst. Dit zijn allemaal bijzonder zware ingrepen aan de kwestieuze woning, terwijl de KCML gedetailleerd heeft aangegeven om welke redenen zulks niet wenselijk is. Het bestreden besluit geeft niet aan waarom het aangepaste project een afdoende antwoord vormt op de tekortkomingen waarop de KCML heeft gewezen.

8.3. Verzoekster benadrukt in haar laatste memorie dat specifieke punten die door de KCML zijn geïdentificeerd “niet zorgvuldig noch concreet in de beoordeling van de vergunningverlenende overheid zijn betrokken”. Het lijkt erop dat de vergunningverlenende overheid de vage stelling van de aanvragers klakkeloos heeft aanvaard, in de plaats van deze aan een zorgvuldig onderzoek te onderwerpen. Het is pas recent dat de Brusselse Hoofdstedelijke regering werk heeft gemaakt van de vaststelling van het algemene kader inzake onroerend erfgoed, namelijk bij besluit van 8 februari 2024 van de Brusselse Hoofdstedelijke regering ‘inzake de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’ (Belgisch Staatsblad van 8 maart 2024). De eigenlijke inventaris met de identificatie van de daarin opgenomen gebouwen is op heden niet gepubliceerd in het Staatsblad, wat evenwel niet wegneemt “dat één en ander wel op til is”. De opname van de kwestieuze woning op de nieuwe inventarislijst houdt de wettelijke bevestiging in van haar erfgoedwaarde. Gezien die woning na de vergunningverlening ongewijzigd is gebleven, “betekent dit dat deze erfgoedwaarde op het ogenblik van de betwiste procedure reeds aanwezig was”.

Beoordeling

9.1. Het te dezen van toepassing zijnde artikel 207, § 3, BWRO luidt:

“§ 3. Elke vergunningsaanvraag die betrekking heeft op een goed dat is ingeschreven op de inventaris van het onroerend erfgoed, is onderworpen aan het advies van de overlegcommissie. De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen wordt slechts geraadpleegd op verzoek van de overlegcommissie.

De Regering kan de lijst bepalen van de handelingen en werken die, door hun geringe omvang of de niet-relevantie van dit advies, vrijgesteld zijn van het voorafgaand advies van de overlegcommissie of van de speciale regelen van openbaarmaking.

Wanneer ze wordt geraadpleegd met toepassing van het eerste lid, maakt de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen haar advies aan de vergunnende overheid over binnen dertig dagen vanaf de ontvangst van de adviesaanvraag. Bij ontstentenis, wordt de procedure voorgezet zonder dat een laattijdig uitgebracht advies nog in aanmerking moet worden genomen.”

9.2. Vooreerst erkent de verwerende partij in het bestreden besluit de kwestieuze woning als bouwkundig erfgoed en besteedt het de nodige aandacht aan de erfgoedwaarde ervan.

Na het negatief advies van de KCML op 3 september 2021, hebben de tussenkomende partijen een aanvullende nota ingediend. Vervolgens werden er met toepassing van artikel 191 BWRO aangepaste plannen ingediend teneinde tegemoet te komen aan de door de overlegcommissie op 8 september 2021 geformuleerde voorwaarden, die deels ingegeven waren door het negatief advies van de KCML. Het betreft bijvoorbeeld de voorwaarde om beter rekening te houden met de erfgoedwaarde van het hoofdgebouw door minder ingrijpend in te grijpen in de structuur van het gebouw en door de aanwezige erfgoedelementen zoveel mogelijk te behouden (en hierover een nota met fotoreportage voor te leggen), om de verschillende terrassen aan te passen en om een landschapsplan voor de tuin voor te leggen. Vervolgens heeft een nieuw openbaar onderzoek plaatsgehad en hebben de tussenkomende partijen, in antwoord op het tweede voorwaardelijk gunstig advies van de overlegcommissie van 23 februari 2022, nogmaals gewijzigde plannen ingediend. Het bestreden besluit bevat ten slotte

meerdere motieven aangaande de inpasbaarheid in de goede plaatselijke ruimtelijke ordening die verband houden met de erfgoedwaarde van het pand, zoals:

- Het gewijzigde project voorziet het kappen van vijf bomen: drie zieke en twee in de doorgang van de uitbreiding van het gebouw en de vijver; en in het aanplanten van zes volwassen bomen, dit is dus één meer dan het aantal gekapte bomen. Hierbij wordt overwogen [dat tijdens de zitting van de overlegcommissie werd gepreciseerd] dat de drie zieke bomen een levensverwachting van vijf jaar hebben.
- Het gewijzigde project diept het behoud of de verplaatsing van interessante erfgoeddecoraties in het gebouw (open haarden) verder uit en voorziet ook in nieuwe plafonddecoraties in de oude stijl (waar deze niet meer bestaan) in overeenstemming met de te behouden decoraties.
- Het gewijzigde project grijpt minder in de bestaande structuur, waarbij het merendeel van de vloeren/plafonds in het hoofdvolume behouden blijft.
- Het gewijzigde project integreert de typologie van de enfilade door meer scheidingswanden en binnenwanden te behouden.
- Het gewijzigde project is goed gedocumenteerd met een fotoreportage die de verschillende ruimtes van het gebouw laat zien.
- Het gewijzigde project bevat een landschapsplan voor de tuin, waarbij de grote lijnen in de toelichting worden uitgewerkt (benedentuin, boventuin, beplanting, inrichting, enz.)
- Het voorstel tot verplaatsing van de inkomdeur is logisch en schaadt de compositie van de voorgevel niet en behoudt de kwaliteiten van de voorgevel.
- De voorgestelde gevel integreert zich in de omgeving.

9.3. Voorts wordt het volgende vastgesteld. Blijkens het advies van de KCML van 31 augustus 2021 werd haar op 16 juli 2021 om een advies gevraagd. Het advies van de KCML werd zodoende buiten de termijn van dertig dagen vanaf de ontvangst van de adviesaanvraag uitgebracht, zodat de verwerende partij het niet in aanmerking diende te nemen. In het licht daarvan is verzoeksters betoog dat specifieke punten uit het advies van de KCML “niet zorgvuldig noch concreet in de beoordeling van de vergunningverlenende overheid zijn betrokken” en dat het bestreden besluit kennelijk voorbijgaat aan de vaststelling dat de KCML “de verschillende ingrepen, in hun samenhang, betreft in haar analyse”, niet van aard om het bestreden besluit te vitiëren.

9.4. Waar verzoekster in haar laatste memorie nog verwijst naar regelgeving die ná het bestreden besluit werd aangenomen, wordt met de

verwerende en de tussenkomende partijen aangenomen dat dit niet van aard is om het bestreden besluit te vitiëren.

9.5. Verzoekster toont gezien het voormelde geen schending van de aangevoerde rechtsregels aan.

9.6. Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

10.1. Verzoekster voert in een tweede middel de schending aan van artikel 2 BWRO, van artikel 17, § 1, van Titel II en artikel 6 van Titel VIII van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (hierna: de GSV), van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, van het voorschrift 2.5 van het gewestelijk bestemmingsplan (hierna: GBP), alsook van het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

10.2. In een *eerste middelonderdeel* merkt verzoekster op dat twee parkeerplaatsen in het appartementsgebouw als parkeerplaatsen voor het kwestieuze project worden voorgesteld. Zij betoogt dat deze parkeerplaatsen deel uitmaken van de voor dat appartementsgebouw verleende vergunning van 29 juni 2017 en dat de toewijzing van die parkeerplaatsen aan de kwestieuze woning onverenigbaar is met die vergunning, die één en ondeelbaar is. De parkeerplaatsen kunnen niet ter beschikking worden gesteld om de mobiliteitsnood van een ander project te lenigen. Dit geldt des te meer nu in de vergunning van 29 juni 2017 uitdrukkelijk is bepaald dat vijf parkeerplaatsen specifiek dienen te worden voorzien voor een toekomstig te ontwikkelen project aan het appartementsgebouw. Verzoekster verwijt de verwerende partij niet eens de moeite te hebben genomen om na te gaan of het aantal parkeerplaatsen in de vergunning van 29 juni 2017 beantwoordt aan een strikte eis, dan wel of er parkeerplaatsen “in overtal” zijn

goedgekeurd. Dit klemmt des te meer, nu de verwerende partij klaarblijkelijk wel kennis heeft genomen van de vergunning voor de parkeergarages van de tussenkomende partijen elders aan de Koninklijke-Prinsstraat.

10.3. In een *tweede middelonderdeel* betoogt verzoekster dat de toegankelijkheid van de grotendeels in de kelderverdieping voorziene fietsstallingen niet deugdelijk werd onderzocht. De richtlijnen van Leefmilieu Brussel leggen nochtans een comfortabele en gemakkelijke bereikbaarheid van fietsparkeerplaatsen op. Het is ook niet duidelijk of de ondergrondse stalplaats voldoende ruim is. Het gebruik van een hangstelsel wijst veeleer op het tegendeel en wordt ook afgeraden. Verzoekster besluit dat de fietsparkeerplaatsen in werkelijkheid onbruikbaar dreigen te zijn, zodat een manifeste strijdigheid met de goede ruimtelijke mobiliteitsordening moet worden vastgesteld.

11.1. Verzoekster stelt in haar memorie van wederantwoord, wat het eerste middelonderdeel betreft, dat het bestreden besluit de kwestieuze werkzaamheden terecht niet heeft gekwalificeerd als betrekking hebbende op een bestaand gebouw, waardoor artikel 5 van Titel VIII GSV niet van toepassing is. In het licht van het ingrijpend karakter ervan kwalificeren deze werkzaamheden als (ver)nieuwbouw of herbouw. Het gaat niet op om de uitzondering van artikel 5 van Titel VIII GSV op te werpen, en aldus te trachten te ontsnappen aan de toepassing van de regels van deze titel. In ieder geval is de parkeernoodzaak sowieso beoordeeld door parkeerplaatsen in rekening te brengen die niet in rekening gebracht hadden mogen worden.

11.2. Wat het tweede middelonderdeel betreft, stelt verzoekster dat zij wel degelijk een belang bij de aanvoering ervan heeft. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geldt ook voor het geval artikel 17, § 1, van Titel II GSV een bepaalde aangelegenheid niet regelt. Haar punt is dat de ruimtelijke geschiktheid van de voorziene fietsparkeerplaatsen niet is onderzocht, waardoor de bruikbaarheid ervan twijfelachtig is en fietsen zullen worden geplaatst op het voetpad, met alle hinder voor omwonenden tot gevolg. Zij stelt dat de verwerende

partij geen poging onderneemt om haar argumentatie te betwisten en evenmin betwist dat de normen die Leefmilieu Brussel hanteert goede richtlijnen bevatten.

11.3. Verzoekster stelt in haar laatste memorie, wat het eerste middelonderdeel betreft, dat het bestreden besluit de kwestieuze werkzaamheden niet kwalificeert als betrekking hebbend op een bestaand gebouw. De werkzaamheden zijn ook dermate ingrijpend dat zij niet kwalificeren als een verbouwing, “minstens niet op een vanzelfsprekende wijze”. De aard van de werken is (ver)nieuwbouw of herbouw. De Raad van State vermag niet te antwoorden op de vraag of de kwestieuze werken, in het licht van hun ingrijpend karakter, kwalificeren als (ver)nieuwbouw of herbouw, omdat dit neerkomt op een “substitutie van motivering”. Er kan ook niet op goede gronden verwezen worden naar de toelichting bij de GSV, nu het bestreden besluit er niet op steunt of naar verwijst, en deze toelichting geen reglementaire waarde heeft. Verzoekster acht het tenslotte evident dat de parkeerplaatsen van het appartementsgebouw niet ter beschikking kunnen worden gesteld om de mobiliteitsnood van een ander project te lenigen.

11.4. Wat het tweede middelonderdeel betreft, betoogt verzoekster in haar laatste memorie dat de kwestieuze werken “kwalificeren als (ver)nieuwbouw of herbouw, en zijn gelijk te stellen met nieuwbouw”, minstens in het licht van artikel 17 van Titel II GSV. Minstens gaat het om werken aan een bestaand gebouw met meerdere woningen die een invloed hebben op de gemeenschappelijke delen. De fietsvoorzieningen zelf behoren trouwens tot de gemeenschappelijke delen. Voorts betoogt verzoekster dat de richtlijnen van Leefmilieu Brussel “vaste gedragsregels zijn die steunen op concrete praktijkervaring en die algemeen als vuistregel worden toegepast”, en stelt zij geen opportuiniteitskritiek te formuleren.

Beoordeling

12.1. Het toepassingsgebied van hoofdstuk III van Titel VIII GSV (‘de gebouwen met meerdere woningen’) wordt geregeld in artikel 5, dat luidt:

“Dit hoofdstuk is van toepassing bij de bouw of heropbouw van elk gebouw met meerdere woningen. Het is niet van toepassing op de handelingen en werken betreffende een bestaand bouwwerk, zelfs in geval van een verandering van de bestemming of van het aantal woningen.”

12.2. Verzoekster kan niet gevolgd worden waar zij betoogt dat het bestreden besluit de kwestieuze werken “niet [kwalificeert] als betrekking hebbende op een bestaand gebouw.” Niet ten onrechte wordt het voorwerp van de vergunningsaanvraag in het bestreden besluit omschreven als het “omvormen van een eengezinswoning” door het gebouw uit te breiden en te verhogen en terrassen aan te leggen om drie woningen in te richten, evenals de tuin opnieuw aan te leggen, met inbegrip van de bouw van een kleine schuilplaats, een vijver en het vellen van vijf hoogstammige bomen. Anders dan verzoekster dit ziet, komt deze beoordeling door de Raad van State niet neer op een – volgens haar – ontoelaatbare “substitutie van motivering”.

Het ingeroepen (artikel 6 van) hoofdstuk III van Titel VIII GSV vindt enkel toepassing op de bouw of herbouw van een gebouw met meerdere woningen, terwijl de aanvraag betrekking heeft op de omvorming van een bestaande eengezinswoning naar een meergezinswoning met drie woongelegenheden. In dit verband leest men in de toelichting bij Titel VIII GSV nog dat de titel “enkel van toepassing [is] bij de bouw of heropbouw van een gebouw met meerdere woningen (hoofdstuk III)” en dus “niet [...] op de handelingen en werken betreffende een bestaand bouwwerk, zelfs in geval van een zware renovatie of een ingrijpende wijziging, en een verandering van de bestemming of van het aantal woningen”. Anders dan verzoekster dit in haar laatste memorie blijkbaar ziet, is deze toelichting aangaande de strekking van Titel VIII GSV, waarvan zij artikel 6 geschonden acht, *in casu* wel degelijk relevant en kan er op goede gronden naar verwezen worden.

Met de verwerende en de tussenkomende partijen dient dan ook vastgesteld te worden dat artikel 6 van Titel VIII GSV (‘de parkeernormen buiten de openbare weg’) niet van toepassing is op het kwestieuze project.

12.3. Voorts wordt vastgesteld dat verzoekster niet betwist dat de tussenkomende partijen eigenaar zijn van de vier door de vergunningverlenende overheid in aanmerking genomen autoparkeerplaatsen.

Verzoeksters kritiek is beperkt tot de grief dat twee van deze parkeerplaatsen, die zich in het appartementsgebouw situeren, niet als parkeerplaatsen voor de kwestieuze woning in aanmerking konden worden genomen omdat dit niet in overeenstemming zou zijn met de stedenbouwkundige vergunning die op 29 juni 2017 voor het appartementsgebouw werd verleend. De tussenkomende partijen spreken dit laatste op goede gronden tegen. Zij wijzen erop dat in de stedenbouwkundige vergunning van 29 juni 2017 in 98 parkeerplaatsen voor auto's en 8 parkeerplaatsen voor motorfietsen wordt voorzien en dat het appartementsgebouw slechts 77 appartementen telt. De voormelde vergunning bepaalt weliswaar dat in vijf parkeerplaatsen voor een toekomstig project aan het appartementsgebouw moet worden voorzien, maar in dat geval blijven er nog steeds zestien overtollige parkeerplaatsen voor auto's over. Anders dan verzoekster dit ziet, is het in dit licht niet "evident" dat parkeerplaatsen van het appartementsgebouw niet ter beschikking zouden kunnen worden gesteld om de mobiliteitsnood van het kwestieuze project te lenigen. Verzoekster overtuigt er gezien het voormelde niet van dat de beoordeling van de vergunningverlenende overheid wat het aantal autoparkeerplaatsen betreft, de grenzen van de redelijkheid zou te buiten gaan of anderszins onwettig zou zijn.

12.4. Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

13.1. Artikel 17 van hoofdstuk 5 ('verplichte dienstlokalen in gebouwen met meerdere woningen') van Titel II ('bewoonbaarheidsnormen voor woningen') van de GSV bepaalt:

"LOKAAL VOOR TWEEWIELERS EN KINDERWAGENS

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

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.”

13.2. Uit deze bepaling volgt dat de regeling inzake tweewielers en kinderwagens enkel toepassing vindt op nieuwe gebouwen (§ 1) en op werken aan een bestaand gebouw met meerdere woningen die een invloed hebben op de gemeenschappelijke delen (§ 2). De kwestieuze woning behoort tot geen van beide categorieën. Verzoekster overtuigt er, zoals gezien, niet van dat de kwestieuze werken “kwalificeren als (ver)nieuwbouw of herbouw, en [...] gelijk te stellen [zijn] met nieuwbouw”. Evenmin gaat het om werken aan een bestaand gebouw met meerdere woningen. Een schending van artikel 17 van Titel II GSV wordt dan ook niet aangetoond.

13.3. Voorts weze opgemerkt dat de richtlijnen van Leefmilieu Brussel waarnaar verzoekster verwijst betrekking hebben op milieuvergunningen en dat deze richtlijnen geen bindend karakter hebben. Verzoeksters loutere kritiek dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning niet aan de richtlijnen van Leefmilieu Brussel voldoet, is dan ook niet van aard om de onwettigheid van het bestreden besluit aan te tonen.

13.4. Ten slotte wordt vastgesteld dat de overlegcommissie in haar advies van 23 februari 2022 overweegt “dat in de toelichting wordt gepreciseerd dat het project zodanig is gewijzigd dat de ruimte op niveau -1, 9 plaatsen voor hangende fietsen telt en dat 3 bakfietsen zijn gepland in het gebouw [elders] in dezelfde straat; [en] dat het project voorziet in het stallen van kinderwagens in de gang, iets verder naar achteren, waardoor de ruimte vrijkomt die bestemd is voor het stallen van fietsen”. Het bestreden besluit herneemt dit en gaat aldus uitdrukkelijk in op de nood aan fietsstallingen. Verzoekster overtuigt er niet van dat de verwerende partij met haar oordeel dat het kwestieuze project aan de nood

aan fietsstallingen voldoet de grenzen van de redelijkheid is te buiten gegaan of anderszins onwettig zou hebben gehandeld. Zij doet niet aannemen dat de fietsenstallingen van de kwestieuze woning niet voldoende toegankelijk zouden zijn.

13.5. Het tweede middelonderdeel wordt evenzeer verworpen.

14. Het middel wordt in zijn geheel verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

15.1. Verzoekster voert in een derde middel de schending aan van artikel 2 BWRO, van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, van het voorschrift 2.5 van het GBP, alsook van het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen dat haar appartement op 29 juni 2017 stedenbouwkundig goedgekeurd is op grond van een motivering die wijst op een verbeterde aansluiting van het appartementsgebouw met de kwestieuze woning. Aangezien de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van de vergunning van 29 juni 2017 voor het appartementsgebouw een specifieke motivering vermeldt die betrekking heeft op de verhouding tussen haar appartement en de kwestieuze woning, moet de verwerende partij hiermee rekening houden bij de beoordeling van een aanvraag die op deze verhouding ingrijpt. De verwerende partij dient daaraan een zorgvuldig onderzoek te wijden. Verzoekster zet uiteen dat haar appartement zich op de vijfde verdieping van het appartementsgebouw bevindt, en georiënteerd is naar het bijhorende terras, en dus naar de kwestieuze woning. Haar terras eindigt op zo'n 1,5 m van de eigendomsgrens met de kwestieuze woning. Het bestaande zadeldak en de twee schouwen van de kwestieuze woning hebben momenteel maar een beperkte impact op haar terras en zij heeft een open zicht, binnen een stedelijke omgeving. De hoogte van het nieuwe

plat dak van de kwestieuze woning is 2,36 m hoger dan de kroonlijsthoogte van het appartementsgebouw en 3,11 m hoger dan het vloerniveau van haar appartement. Het betekent dat pal aan haar terras een blinde muur met een breedte van 9,8 m en een hoogte van 2,36 m wordt opgericht ($> 23 \text{ m}^2$). Er wordt zodoende een nieuwe volwaardige bouwlaag goedgekeurd, pal naast haar terras, zodat zij vanuit haar appartement zicht krijgt op een blinde muur. De afstand tussen haar raampartijen en de nieuwe blinde muur bedraagt zo'n 5 m. Haar terras krijgt een ingesloten karakter en verliest het panoramisch open, stedelijk zicht boven de bestaande bebouwing. Op dit punt bevat het bestreden besluit geen enkele concrete overweging, doch enkel een paar nietszeggende algemeenheden, waarvan zelfs niet met zekerheid blijkt dat zij verzoeksters appartement met terras betreffen. Er wordt enkel aandacht besteed aan de inkijk vanop het nieuwe terras aan de straatzijde, zonder dat de ruimtelijke inpasbaarheid van deze nieuwe woonlaag ten opzichte van verzoeksters appartement wordt onderzocht. Meer zelfs, vermelden de goedgekeurde plannen een verlaging van de schoorsteenhoogte (met 55 cm) aan dit terras, omdat dit een verbetering van het zicht vanop verzoeksters terras zou inhouden. Daarbij gaat de verwerende partij er evenwel aan voorbij dat de nieuwe blinde zijmuur bijna een meter hoger reikt dan de verlaagde schoorsteen, en wegens haar omvang véél dominanter is. Het is kennelijk onredelijk dat de vergunningverlenende overheid eenvoudigweg voorbijgaat aan deze nieuw opgetrokken muur, temeer nu de vergunningverlenende overheid het wegwerken van de blinde muur van de woning aan de Koninklijke-Prinsstraat 92 als positief beoordeelt. De motivering is dus intern tegenstrijdig doordat, enerzijds, het wegwerken van een blinde muur positief wordt beoordeeld en, anderzijds, de creatie van een nieuwe blinde muur zonder meer wordt toegelaten.

Bovendien zullen zonnepanelen op het dak worden geplaatst, wat een manifest visueel verstorend effect zal hebben. Dit heeft de vergunningverlenende overheid evenmin in rekening gebracht. Daarbij komt dat de vergunningverlenende overheid naar aanleiding van de stedenbouwkundige vergunning van 29 juni 2017 een bijzondere aandacht heeft besteed aan de ruimtelijke wisselwerking tussen de kwestieuze woning en het appartementsgebouw. Dit heeft geresulteerd in een beperking van het

bouwprogramma van het appartementsgebouw en het bewaken van afstanden. Nog geen vijf jaar later een substantiële verhoging van de kwestieuze woning toelaten, zonder concreet na te gaan welke de ruimtelijke impact daarvan is op verzoeksters appartement, getuigt van een kennelijk onzorgvuldig onderzoek.

Het bestreden besluit besteedt nagenoeg geen aandacht aan het feit dat de dakverdieping wordt verhoogd en langs de achterzijde onder een plat dak wordt uitgebouwd tot een volwaardige woonlaag. Dit geldt des te meer nu het dak krachtens artikel 6, § 1, 2°, GSV niet hoger mag zijn dan het hoogste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen van de referentiebouwwerken, bedoeld in artikel 5 GSV. *In casu* overschrijdt de hoogte van het verhoogde dak van de kwestieuze woning echter de hoogte van het hoogste mandelig dakprofiel, wat de overschrijding aan de zijde van het appartementsgebouw alleen maar onredelijker maakt. Er is een gebrekkige motivering voor de afwijking van de artikelen 4 en 6 van Titel I GSV, nu die afwijking de verwezenlijking van een blinde zijmuur toelaat die manifest strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

15.2. Verzoekster stelt in haar memorie van wederantwoord dat de verwerende partij een erg algemeen verweer voert dat haar niet overtuigt.

15.3. In haar laatste memorie stelt verzoekster dat het kennelijk onredelijk is dat de vergunningverlenende overheid vijf jaar na de stedenbouwkundige vergunning voor het appartementsgebouw van 29 juni 2017 – “die specifieke aandacht besteedt aan de ruimtelijke wisselwerking tussen de twee betrokken panden, en specifiek wat betreft de te respecteren afstanden” – een vergunning voor de kwestieuze woning verleent, zonder dit aandachtspunt zelfs maar te bestuderen.

Beoordeling

16.1. De verplichting tot uitdrukkelijke motivering houdt in dat in de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of

ruimtelijke ordening verband houdende redenen moeten worden vermeld waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt. Hierbij moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling moet *in concreto* geschieden.

De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij desgevallend wel bevoegd om na te gaan of de bestuurlijke overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan binnen de grenzen van de redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

16.2. Verzoekster voert in wezen aan dat de vergunningverlenende overheid rekening had moeten houden met het feit dat haar appartement “is georiënteerd naar het bijhorende terras, en dus naar de kwestieuze woning, waarbij zij geniet van een “open zicht, binnen een stedelijke omgeving”, en dat de verwerende partij kennelijk onredelijk heeft gehandeld door dit niet te doen en door een blinde muur voor haar terras toe te laten.

16.3. Hieromtrent weze vooreerst opgemerkt dat nu verzoekster geen bezwaarschrift heeft ingediend om de aandacht van de vergunningverlenende overheid op de mogelijke concrete impact van het aangevraagde op haar uitzicht te vestigen, zij slecht geplaatst is om ter zake ook een specifieke argumentatie van de vergunningverlenende overheid te verwachten.

16.4. Ter verantwoording van de verhoging van de muur naast het appartementsgebouw wordt in het bestreden besluit gewezen op de zonstudie die bij de aanvraag is gevoegd en wordt geoordeeld dat het voorgestelde volume gemakkelijk past in en aansluit bij de bestaande bebouwing en dat het volume niet van aard is om de woonkwaliteiten van de omliggende woningen te schaden. Er wordt overwogen dat de voorgestelde uitbreiding en verhoging van de kwestieuze

woning aan de straatzijde slechts in geringe mate afwijkt van Titel I GSV, dat de verhogingen minimaal zijn en dat, aangezien er slechts in drie woningen op 546 m² bruto vloeroppervlakte worden voorzien, er geen sprake is van een overmatige verdichting van het perceel. Besloten wordt dat het kwestieuze project in overeenstemming is met de stedelijke kenmerken van de omliggende stedelijke omgeving en niet indruist tegen de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

16.5. Vastgesteld wordt dat verzoekster niet de vaststellingen betwist van de zonstudie waarnaar het bestreden besluit uitdrukkelijk verwijst, en die aantoont dat de bezonning van verzoeksters appartement grotendeels gevrijwaard blijft. De verwerende partij blijkt tevens de in de omgeving bestaande woningen, waaronder verzoeksters appartement, bij haar beoordeling te hebben betrokken. De vergelijking die verzoekster maakt met de gemene muur met de woning aan de Koninklijke Prinsstraat 92 gaat niet op, nu de constellatie daar wezenlijk verschillend is. Deze laatste woning betreft een rijwoning die paalt aan de kwestieuze woning. Zij heeft, anders dan het appartementsgebouw, geen terras langs de zijgevel. Het feit dat het wegwerken van de bestaande blinde muur aan de rijwoning door de vergunningverlenende overheid als positief wordt beoordeeld, is in die omstandigheden niet van aard de bestreden beslissing te vitiëren. Het gegeven dat de verwerende partij de motieven van de stedenbouwkundige vergunning voor het appartementsgebouw van 29 juni 2017 niet concreet bij haar beoordeling betreft, maakt het bestreden besluit nog niet onwettig. Hetzelfde geldt voor verzoeksters loutere bewering dat de zonnepanelen waarin zal worden voorzien “een manifest visuele verstorend effect” zullen hebben.

16.6. Verzoekster toont niet aan dat de opvatting van de vergunningverlenende overheid aangaande de inpasbaarheid van het kwestieuze project in de onmiddellijke omgeving de grenzen van de redelijkheid zou te buiten gaan of anderszins onwettig zou zijn.

16.7. Het middel wordt verworpen.

17. De middelen zijn ongegrond gebleken. Het beroep moet dan ook als ongegrond verworpen worden.

V. Rechtsplegingsvergoeding

18.1. De verwerende partij vraagt een rechtsplegingsvergoeding “begroot op het geïndexeerd basisbedrag van 1.680,- eur”. In haar laatste memorie stelt zij dat verzoekster een laattijdig beroep en een laattijdige memorie van wederantwoord heeft ingediend, met “een totale miskenning van de bepalingen m.b.t. het uitwisselen van memories, hetgeen bovendien tot een onnodige verlenging van de procedure heeft geleid, aangezien haar gebrek aan belang op die grond had moeten worden vastgesteld”. Dit zijn volgens de verwerende partij “bijzondere redenen die rechtvaardigen dat aan verwerende partij als rechtsplegingsvergoeding een hoger bedrag dan het basisbedrag wordt toegekend”. Verzoekster dient dan ook te worden veroordeeld tot het betalen van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.680 euro.

18.2. Wat de begroting van de omvang van de rechtsplegingsvergoeding betreft, bepaalt artikel 30/1, § 2, eerste lid, RvS-wet:

“De afdeling bestuursrechtspraak kan, bij met bijzondere redenen omklede beslissing, de vergoeding verlagen of verhogen, zonder echter de door de Koning voorziene maximale en minimale bedragen te overschrijden. In haar beoordeling houdt ze rekening met:

1° de financiële draagkracht van de in het ongelijk gestelde partij, om het bedrag van de vergoeding te verlagen;

2° de complexiteit van de zaak;

3° de kennelijk onredelijke aard van de situatie.”

18.3. Het betoog van de verwerende partij inzake de beweerde laattijdigheid van het beroep en van de memorie van wederantwoord, kan zoals gezien geen bijval vinden. De daar ten onrechte op gestoelde vraag van de verwerende partij om haar een hogere rechtsplegingsvergoeding toe te kennen dan het geïndexeerde basisrechtsplegingsvergoeding van 770 euro, wordt dan ook verworpen.

BESLISSING

- 1. De tweede verwerende partij wordt buiten de zaak gesteld.**
- 2. De Raad van State verwerpt het beroep.**
- 3. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 22 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de eerste verwerende partij.**

De tussenkomende partijen worden, elk voor de helft, verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 300 euro.

- 4. Bij de publicatie van dit arrest door de Raad van State wordt de identiteit van de verzoekende partij niet bekendgemaakt.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op negenentwintig november tweeduizend vierentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Johan Lust