

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 264.115 van 10 september 2025
in de zaak A. 239.055/X-18.392**

In zake : 1. E.C.
 2. R.S.
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Peter Flamey en Glenn Declercq
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Jan Van Rijswijcklaan 16
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

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

Tussenkommende partij :

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

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 8 mei 2023, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 3 maart 2023 houdende toekenning van een stedenbouwkundige vergunning aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor het oprichten van een gebouw met negen woongelegenheden, zes ondergrondse parkeerplaatsen en het ontwikkelen van de bestaande groene

ruimte tot semipublieke tuin op een terrein aan de Louis Hapstraat te 1040 Etterbeek.

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 Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 30 juni 2023. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 16 mei 2025.

Kamervoorzitter Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Glenn Declercq, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Agnès Piessevaux, 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 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. De verzoekende partijen zijn eigenaars en bewoners van een woning aan de Louis Hapstraat te Etterbeek. Recht tegenover hun woning bevindt zich een publiek toegankelijke groene ruimte (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 het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 27 februari 1992 ‘houdende 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 één door de verzoekende partijen.

5.2. In hun bezwaarschrift zetten de verzoekende partijen 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 tussenkomende 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 één door de verzoekende partijen. In hun bezwaarschrift herhalen de verzoekende partijen 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 tussenkomende 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 één door de verzoekende partijen.

13.2. In hun bezwaarschrift zetten de verzoekende partijen uiteen dat er onvoldoende rekening is gehouden met de ligging van het betrokken terrein in

het gebied met bijzondere esthetische waarde en dat er ten onrechte afwijkingen zijn toegestaan van essentiële voorschriften van de Jubelparkverordening.

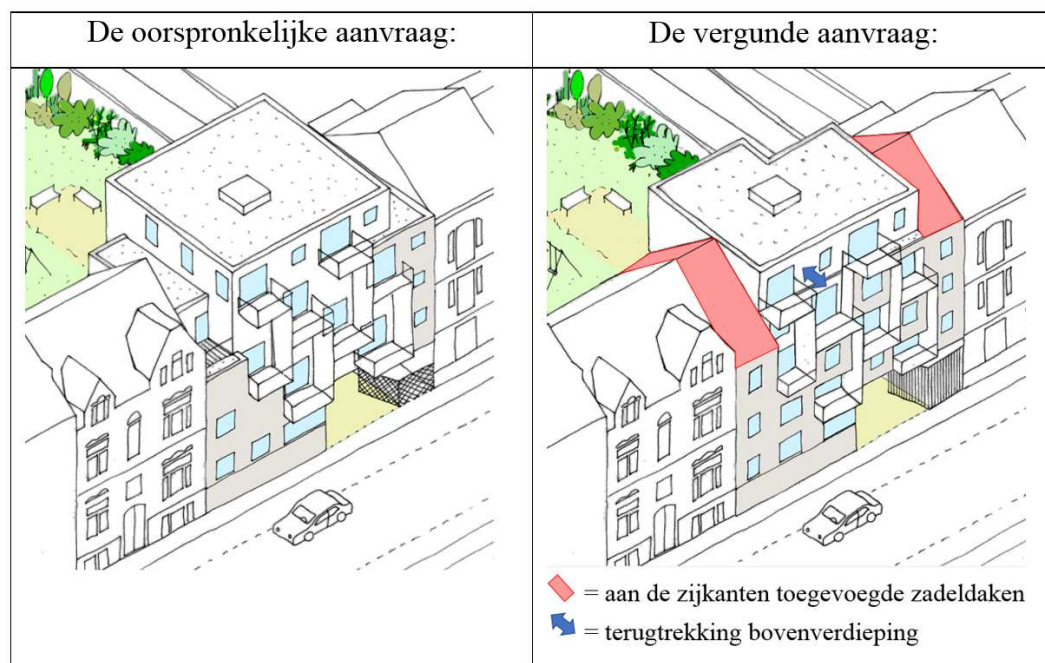
14. Op 4 februari 2020 verleent de overlegcommissie een voorwaardelijk gunstig advies.

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 tussenkomen 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.

Ter verduidelijking worden hierna afbeeldingen uit de opeenvolgende aanvraagdossiers overgenomen.



De voorgevel van het op 29 juli 2020 vergunde project ziet er als volgt uit:



17.2. Op vordering van de verzoekende partijen, vernietigt de Raad van State bij arrest nr. 254.861 van 25 oktober 2022 (zaak A. 232.674/X-17.872) de in het vorige randnummer bedoelde vergunning.

In dit arrest wordt het volgende overwogen:

“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 zijkanten 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 [...]. Hetzelfde geldt voor de door de tussenkomende partij aangehaalde omstandigheid [...] 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.”

18.1. Op basis van de reeds op 29 juli 2020 vergunde plannen, verleent de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest met een besluit van 3 maart 2023 opnieuw de gevraagde vergunning.

Dit is het bestreden besluit.

18.2. In het bestreden besluit wordt het volgende overwogen:

Overwegende dat het project platte daken heeft en derhalve afwijkt van artikel 14 van de Jubelparkverordening; dat het voorgestelde bouwprofiel gelijk is aan gelijkvloers + drie verdiepingen + één verdieping onder het dak in plaats van de door de Jubelparkverordening toegelaten gelijkvloers + drie verdiepingen + dak (artikel 10); dat deze afwijkingen echter bijdragen aan een betere integratie van het project in de bebouwde omgeving;

Overwegende dat, rekening houdend met de lengte van het toekomstige gebouw en van de omstandigheid dat de twee aanpalende woningen een verschillende hellingsgraad alsook een verschillende nokhoogte hebben, één groot zadeldak, die de regels van het GSV qua hoogte zou respecteren door zich te richten naar de hoogste aanpalende woning en hierdoor zou uitsteken boven de lagere aanpalende woning, niet zou kunnen worden bestempeld als

bijdragend aan de goede ruimtelijke ordening noch aan een harmonieuze integratie;

Dat een dergelijk dak zich niet op harmonieuze wijze zou aansluiten bij de twee aanpalende woningen;

Dat de Jubelparkverordening trouwens de nadruk legt op het belang van een betere aansluiting tussen aanpalende woningen (artikel 14, par. 3);

Overwegende dat de keuze voor een ingesprongen, intermediair volume onder een plat dak, daarentegen op harmonieuze wijze de twee aanpalende daken met elkaar verbindt, door deze van elkaar te onderscheiden en ze geleidelijk te verbinden in de exacte verlenging van elk van beide aanpalende daken; dat een unieke kroonlijst langs de volledige lengte van de gevel behouden wordt; dat dit volume het ook mogelijk maakt om een ritme – opeenvolgingen – terug in te voeren in de straat, wat een uniek groot zadeldak over de hele lengte van de gevel niet mogelijk zou hebben gemaakt;

IV. Het eerste en het tweede middel

Standpunt van de partijen

19.1. In het eerste en het tweede middel voeren de verzoekende partijen onder meer de schending aan van de artikelen 10, 14 en 30 evenals bijlage 2 van de Jubelparkverordening, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

19.2. De verzoekende partijen wijzen erop 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 opnieuw 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 een grootschalig bouwvolume onder plat dak, hetgeen de harmonie verstoort ten opzichte van de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving. De vijfde woonlaag (de zogenaamde dakverdieping) onder plat dak vormt een manifeste inbreuk op de homogene kenmerken van de woningen in het gebied met esthetische waarde. Ten onrechte wordt in het bestreden besluit de indruk gewekt dat enkel een volume onder plat dak zou kunnen zorgen voor harmonische, stedenbouwkundige en architecturale integratie van het project op de betrokken locatie. Dit is geenszins het geval. Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij

andermaal niet op een correcte wijze rekening gehouden met de uit de Jubelparkverordening voortvloeiende integratiedoelstelling.

Volgens de verzoekende partijen 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. Door de voorwaarden van artikel 30 van de Jubelparkverordening niet correct toe te passen, schendt het bestreden besluit bovendien het gezag van het gewijsde van het arrest nr. 254.861 van 25 oktober 2022.

20.1. In haar memorie van antwoord benadrukt de verwerende partij dat het de gemachtigde ambtenaar toegestaan is om, op grond van een adequate motivering, een afwijking op een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening toe te staan indien hij aantoont dat de goede plaatselijke aanleg vereist dat er wordt afgeweken van de algemene regel. Zij verwijst naar de rechtspraak volgens dewelke, enerzijds, een afwijking niet mag leiden tot een uitholling van de algemene regel, maar, anderzijds, vastgesteld moet worden dat het BWRO geen bepaling bevat die de afwijking als uitzonderlijk kwalificeert. Met andere woorden, hoewel het toekennen van een afwijking de uitzondering moet blijven en niet de algemene regel mag worden, dient de motivering ervan toch niet specifiek betrekking te hebben op het uitzonderlijke karakter.

20.2. De verwerende partij meent dat de in randnummer 18.2 geciteerde motivering zeker afdoende is daar zij derde-belanghebbenden in staat stelt te begrijpen waarom werd afgeweken van de Jubelparkverordening. Zij benadrukt dat de beslissing om afwijkingen toe te staan kadert binnen de discretionaire beoordelingsbevoegdheid waarover zij beschikt en dat het de Raad van State niet toekomt om zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Volgens de verwerende partij wordt in het verzoekschrift niet aangetoond dat de gemachtigde ambtenaar foutief of op kennelijk onredelijke wijze tot de conclusie is gekomen

dat het aangevraagde project, en meer in het bijzonder de toegestane afwijkingen, verenigbaar zijn met de integratiedoelstelling. De verwerende partij duidt in de betrokken straat ook twee bestaande woningen aan die een plat dak hebben.

20.3. De verwerende partij wijst er voorts op dat – in vergelijking met de door het arrest nr. 254.861 van 25 oktober 2022 vernietigde vergunning – de nieuwe vergunning veel uitgebreider gemotiveerd is, waarbij het project *in concreto* wordt geanalyseerd, zodat tegemoet is gekomen aan de in dat arrest vastgestelde onregelmatigheid.

Volgens de verwerende partij komt uit de motivering van het bestreden besluit duidelijk naar voren waarom de gemachtigde ambtenaar geoordeeld heeft dat het project in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg en de harmonische architecturale en stedenbouwkundige integratie. Vooreerst sluit het dak van het nieuwe gebouw perfect aan op de zadeldaken van de aanpalende woningen. Daarbij is op te merken dat, gelet op het verschil in nokhoogte en hellingsgraad van de twee aanpalende woningen, de keuze voor één groot zadeldak op het nieuwe gebouw niet te verantwoorden zou zijn. Er is terecht gekozen voor een zachte, in elkaar overlopende, opeenvolging van daken in de plaats van één groot doorlopend zadeldak dat, gezien de lengte van de voorgevel, niet zou passen. Het centraal bouwvolume onder plat dak springt bovendien in ten opzichte van de rooilijn en er is één doorlopende kroonlijst over de gehele lengte van het volume.

De verwerende partij merkt nog op dat het centrale bouwvolume onder plat dak lijkt op een dakkapel en dat “bepaalde omringende gebouwen [...] beschikken over een dergelijke dakkapel”.

21. In haar memorie in tussenkomst herneemt de tussenkomende partij de hiervoor weergegeven argumenten van de verwerende partij. Zij voegt eraan toe dat de opvattingen over een harmonische architecturale en stedenbouwkundige integratie kunnen evolueren met de tijd en met de architecturale stromingen.

22.1. In haar laatste memorie stelt de verwerende partij dat de combinatie van het platte dak met de twee zadeldaken – die elk een verschillende hellingsgraad en vorm hebben – beter toelaat aan te sluiten bij de aanpalende woningen “wat niet mogelijk zou zijn indien zou zijn gekozen voor één groot zadeldak”.

22.2. De verwerende partij voegt er in haar laatste memorie aan toe dat de keuze voor de aangevraagde vierde verdieping verantwoord is aangezien (1) het project niet hoger is dan het hoogste naburige dak, (2) de laatste bouwlaag onder plat dak deel uitmaakt van het dak, (3) het project niet afwijkt van de omliggende woningen die ook verdiepingen onder het dak hebben, (4) de keuze voor een verdieping onder een plat dak ook moet worden bekeken vanuit de doelstelling om een verbinding te vormen tussen de twee zadeldaken die elk aansluiten bij de aanpalende zadeldaken en (5) de vierde bouwlaag ingesprongen is waardoor ze minder zichtbaar is en aansluit bij de vele ingesprongen verdiepen in de omliggende gebouwen.

Bovendien mag niet uit het oog worden verloren dat het de intentie van de tussenkomende partij is om in zes sociale woningen en drie woningen voor middeninkomens te voorzien in het gebouw. Gezien het doel van openbaar belang van de tussenkomende partij, dat *in casu* wordt nagestreefd, kan volgens de verwerende partij moeilijk een volledige bouwlaag worden verwijderd, aangezien dit tot gevolg zou hebben (1) dat minder woningen in het gebouw kunnen worden voorzien en (2) dat deze woningen bovendien duurder zullen zijn zodat ze mogelijk niet meer als sociale woning of woning voor middeninkomens kunnen dienen.

23. In haar laatste memorie stelt de tussenkomende partij dat de gemachtigde ambtenaar niet diende stil te staan bij de variant dat het nieuwe gebouw bedekt zou worden met meerdere zadeldaken, daar een dergelijk project niet is aangevraagd. Bovendien doet niets vermoeden dat deze variant architecturaal harmonischer zou zijn dan de vergunde opeenvolging van daken.

Beoordeling

24. Door op de vierde verdieping als volwaardige woonlaag in een blokvormig bouwvolume met plat dak te voorzien 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 de verzoekende partijen terecht aanvoeren, zijn de voorschriften van de laatstgenoemde artikelen bedoeld om de specifieke waarden van het gebied met esthetische waarde te behouden en te versterken.

25.1. 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.”

25.2. Zoals opgemerkt in ’s Raads arrest nr. 254.861 van 25 oktober 2022, volgt uit de hiervoor geciteerde bepaling dat afwijkingen van de voorschriften uit de Jubelparkverordening ingegeven moeten zijn door de harmonische architecturale en stedenbouwkundige integratie (hierna: de integratiedoelstelling).

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

27. De bestreden vergunning zou artikel 30, eerste lid, van de Jubelparkverordening pas respecteren indien concreet zou blijken dat de keuze voor het blokvormig bouwvolume met plat dak op de vierde verdieping ingegeven is door de integratiedoelstelling. De stelling van de verwerende partij en de tussenkomende partij dat zulks volgt uit de in randnummer 18.2 geciteerde motivering, overtuigt niet. Deze motivering gaat immers voorbij aan de essentie van de zaak, te weten het feit dat de harmonie wordt verbroken door in het midden van het gebouw niet te voorzien in een zadeldak maar in een blokvormige woonlaag onder plat dak. De door de verwerende partij beweerde voordelen inzake een geleidelijke en zachte overgang tussen het dak van de linkerbuur en het dak van de rechterbuur zijn in wezen irrelevant, daar ze uitsluitend voortvloeien uit de opdeling van de vierde verdieping in drie volumes en niet uit de keuze voor de centrale blokvormige woonlaag. Het is bepaald misleidend dat de in randnummer 18.2 geciteerde motivering als enig mogelijk alternatief voor de centrale blokvormige woonlaag het aanbrengen van één groot zadeldak in aanmerking neemt. Aldus wordt immers voorbijgegaan aan de mogelijkheid om in twee of drie zadeldaken met geleidelijke overgang tussen het dak van de linkerbuur en het dak van de rechterbuur te voorzien.

Voorts is – anders dan de verwerende partij voorhoudt – het op de vierde verdieping vergunde centrale volume door zijn vorm en omvang niet te vergelijken met een dakkapel.

Vastgesteld moet worden dat de verwerende partij er niet van overtuigt dat de keuze voor de centrale blokvormige woonlaag de integratiedoelstelling zou dienen, laat staan dat ze door deze doelstelling zou zijn ingegeven.

Aan deze vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door de elementen waarop de verwerende partij en de tussenkomende partij zich beroepen, zoals het feit dat er zich in de Louis Hapstraat – op ruime afstand van het betrokken terrein – twee woningen met een plat dak bevinden en het gegeven dat de

tussenkomende partij een sociale doelstelling van openbaar belang nastreeft.

28. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

V. Verzoek tot substitutie

29. De verzoekende partijen vragen om bij wege van substitutie te oordelen dat de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning definitief moet worden geweigerd “omwille van de manifeste planologische onverenigbaarheid en onverenigbaarheid met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, waarvan niet rechtsgeldig kan afgeweken worden”.

30. De verwerende partij en de tussenkomende partij verzetten zich hiertegen met het argument dat er geen sprake is van een gebonden bevoegdheid.

31. In hun laatste memorie reageren de verzoekende partijen niet op het laatstgenoemde – in het auditoraatsverslag bijgevalen – argument.

In die omstandigheden neemt de Raad van State aan dat er vooralsnog geen sprake is van een gebonden bevoegdheid die een substitutie zou kunnen verantwoorden.

De vraag om tot indeplaatsstelling over te gaan, wordt niet ingewilligd.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 3 maart 2023 houdende toekenning van de stedenbouwkundige vergunning nr. 05/PFD/639809 aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor het oprichten van een gebouw met negen wooneenheden, zes ondergrondse parkeerplaatsen en het

ontwikkelen van de bestaande groene ruimte tot semipublieke tuin op een terrein aan de Louis Hapstraat te 1040 Etterbeek.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro, een bijdrage van 24 euro en 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, op tien september tweeduizend vijftientig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D’Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Jan Clement