

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Ve KAMER

A R R E S T

**nr. 248.543 van 9 oktober 2020
in de zaak A. 230.471/V-2000**

In zake: 1. de BV SENIORS CARE-ION
2. de NV MAJIC HOLDING
3. de NV COFINIMMO
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Kristiaan Caluwaerts en Joachim Lebeer
kantoor houdend te 2600 Berchem
Potvlietlaan 4
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Tangui Vandenput, Patrik De Maeyer en Dominique
Vermer
kantoor houdend te 1160 Brussel
Tedescolaan 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

la RADIO-TÉLÉVISION BELGE DE LA COMMUNAUTE
FRANCAISE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten France Maussion en Olivier Di Giacomo en Renaud
Smal
kantoor houdend te 1000 Brussel
Loksumstraat 25
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingediend op 6 april 2020, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 7 februari 2020 waarbij aan de

v-2000-1/13

‘Radio-Télévision Belge de la Communauté Française’ (hierna: de Rtbf) de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het gedeeltelijk afbreken en heropbouwen van een omroepgebouw op een terrein gelegen aan de August Reyerslaan 52 te Schaarbeek (hierna: het Rtbf-terrein).

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota en een administratief dossier ingediend.

Met een verzoekschrift van 20 mei 2020 heeft de Rtbf gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 oktober 2020.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Joachim Lebeer en Jannick Grauwels, die *loco* advocaat Kristiaan Caluwaerts verschijnen voor de verzoekende partijen, advocaat Laurens De Breucker, die *loco* advocaten Tanguy Vandenput, Patrick De Maeyer en Dominique Vermer verschijnt voor de verwerende partij en advocaten Renaud Smal en Hannah Dusauchot, die *loco* advocaten France Maussion en Olivier Di Giacomo verschijnen 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.

v-2000-2/13

III. Feiten

3. Verzoekers zijn de uitbater en de eigenaars van een woonzorgcentrum, gelegen op een terrein aan de Kolonel Bourgstraat 74-78 te Schaarbeek (hierna: het terrein van het woonzorgcentrum). Op het terrein van het woonzorgcentrum bevindt zich een tuin met achteraan een tuinmuur. In de tuinmuur is er een poort (hierna: de tuinpoort) die toegang geeft tot een driehoekig restperceeltje, dat behoort tot het terrein van het woonzorgcentrum (hierna: het driehoekig restperceeltje). De voornoemde tuinmuur loopt langs twee van de drie zijden van het driehoekig restperceeltje. Aan de open zijde van het driehoekig restperceeltje paalt het terrein van het woonzorgcentrum aan het Rtbf-terrein.

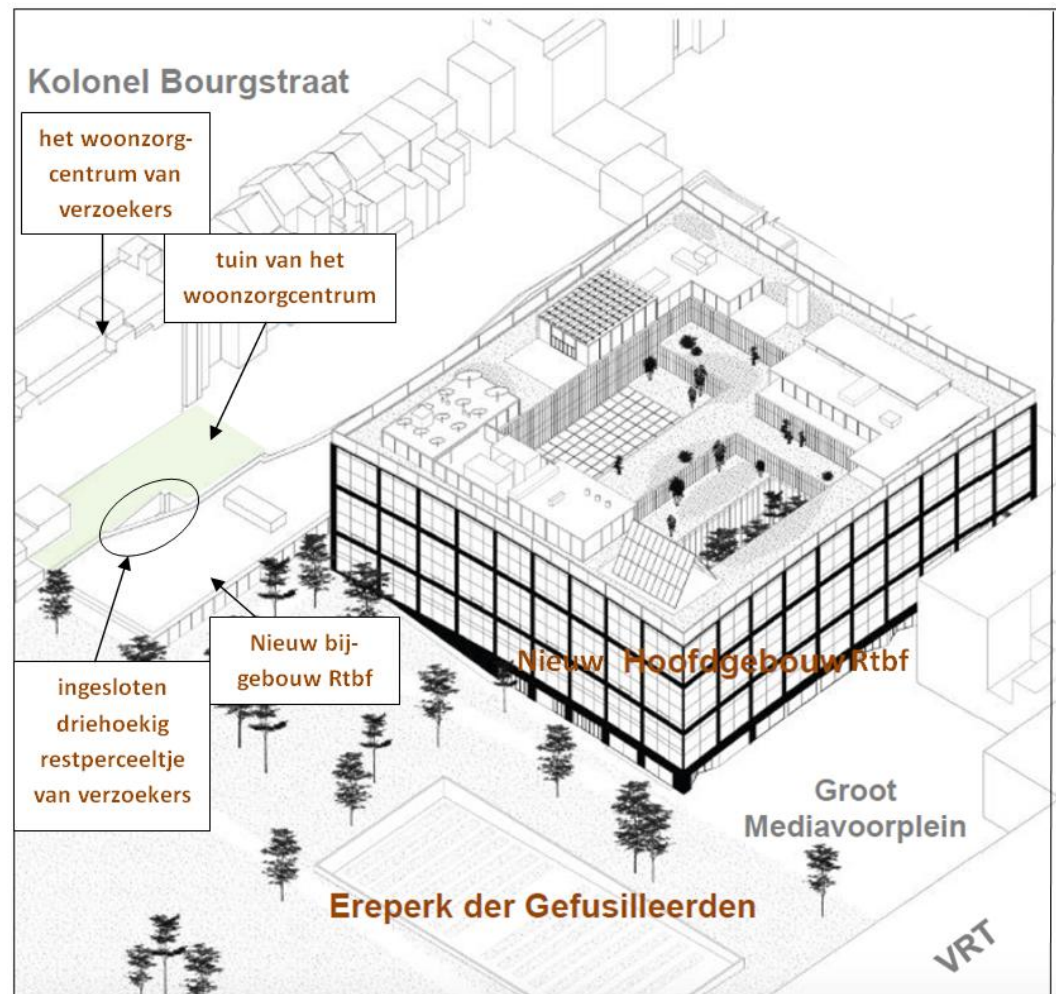
Volgens verzoekers kunnen de bewoners van het woonzorgcentrum in geval van een calamiteit geëvacueerd worden via achtereenvolgens de tuinpoort, het driehoekig restperceeltje en de bestaande openluchtparking op het Rtbf-terrein (hierna: de beweerde evacuatieweg).

4. Op 30 juni 2017 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest een aanvraag in om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor het gedeeltelijk afbreken en heropbouwen van een omroepgebouw op het Rtbf-terrein.

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan is het Rtbf-terrein gesitueerd in een “gebied van collectief belang of van openbare diensten”.

De aanvraag voorziet onder meer de oprichting van de blinde zijmuur van het nieuwe bijgebouw van de Rtbf langs de vrije zijde van het driehoekig restperceeltje, zodat dit perceeltje ingesloten wordt.

Ter verduidelijking volgt hierna een uittreksel uit een weergave van de nieuwe toestand, waarop benaderende aanduidingen zijn aangebracht.



- 5.1. Op 30 mei 2019 sluit het begeleidingscomité de effectenstudie.
- 5.2. De niet-technische samenvatting van de effectenstudie stelt het volgende:

“Noodtoegangsweg van het rusthuis

Door de inplanting van het project wordt mogelijk de begaanbaarheid van een nooduitgang van het rusthuis in de Kolonel Bourgstraat gereduceerd. In verband hiermee heeft een gedachtewisseling tussen de aanvrager en de instelling geleid tot een principe-oplossing, waarmee het gebruik van deze nooduitgang gegarandeerd moet blijven.”

6. Op 19 juli 2019 dient de aanvrager een gewijzigde aanvraag met aangepaste plannen in.

7.1. Tijdens het van 11 september 2019 tot 10 oktober 2019 georganiseerde openbaar onderzoek worden 33 bezwaarschriften ingediend.

7.2. In hun bezwaarschrift wijzen verzoekers er onder meer op dat de oprichting van het nieuwe bijgebouw van de Rtbf tot gevolg zal hebben dat de evacuatiweg aan de achterzijde van hun woonzorgcentrum onbruikbaar wordt. Verzoekers vragen een aanpassing van de plannen door te voeren om een dienstweg of evacuatielroute te voorzien die aansluit op de huidige nooduitgang via de tuinpoort.

8.1. Op 7 november 2019 brengt de overlegcommissie een voorwaardelijk gunstig advies uit.

8.2. In het laatstgenoemde advies wordt overwogen dat het beheer van het driehoekig restperceeltje vragen doet rijzen en dat de betrokkenen alle mogelijke maatregelen moeten nemen om, voorafgaand aan het begin van de werken, de noodwendigheden inzake toegang en onderhoud ervan te bepalen (hierna: de overweging over het driehoekig restperceeltje in het advies van de overlegcommissie).

9. Op 7 februari 2020 verleent de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest aan de Rtbf de gevraagde vergunning. De vergunning voorziet onder meer de oprichting van een blinde zijmuur van het nieuw bijgebouw van de Rtbf langs de vrije zijde van het driehoekig restperceeltje van verzoekers.

v-2000-5/13

IV. Tussenkoms

10. Het verzoek tot tussenkoms van de Rtbf, houder van de bestreden vergunning, moet worden ingewilligd.

V. Voorwaarden van de vordering tot schorsing

11. Op grond van artikel 17, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat *prima facie* de vernietiging van de aangevochten akte of het reglement kan verantwoorden en dat de zaak te spoedeisend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring.

VI. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

12.1. In het eerste middel voeren verzoekers onder meer de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’, van de materiële motiveringsplicht evenals van het rechtszekerheids-, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

12.2. Verzoekers voeren onder meer aan dat in het bestreden besluit niet afdoende wordt geantwoord op hun tijdens het openbaar onderzoek geformuleerd bezwaar omtrent de noodzaak om de evacuatiweg aan de achterzijde van het terrein van het woonzorgcentrum te behouden.

De verwerende partij heeft dit probleem weliswaar erkend, doch de oplossing die er aan moet worden gegeven blijft uiterst vaag, zodat er geenszins

v-2000-6/13

een duidelijke voorwaarde is opgelegd. Er is in het bestreden besluit geen zorgvuldige motivering opgenomen over de problematiek van de voor het woonzorgcentrum noodzakelijke evacuatieweg.

13.1. In haar nota stelt de verwerende partij dat het vraagstuk omtrent het lot van de beweerde evacuatieweg betrekking heeft op de vraag of er al dan niet sprake is van een erfdienstbaarheid. Voor zover het middel strekt tot de erkenning van een erfdienstbaarheid ten voordele van verzoekers is het onontvankelijk. Dergelijke erkenning is immers louter burgerrechtelijk van aard en betwistingen omtrent burgerlijke rechten vallen niet onder de rechtsmacht van de Raad van State, maar wel onder die van de gewone hoven en rechtbanken. Verder worden vergunningen verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Enkel indien de miskennis van een regel van burgerlijk recht door het project de oorzaak is van een slechte ruimtelijke ordening dient de overheid die belast is met het onderzoek van de aanvraag uitspraak te doen over dit punt van goede plaatselijke aanleg.

In haar nota vervolgt de verwerende partij dat verzoekers geen enkel bewijsstuk voorbrengen waaruit zou kunnen worden afgeleid dat zij over een recht van uitweg via de parking van de Rtbf zouden beschikken. Bij gebrek aan bewijs van enige miskennis van een regel van burgerlijk recht die schadelijk zou kunnen zijn voor de goede plaatselijke ordening diende de verwerende partij in het kader van haar beoordeling van de aanvraag dan ook geen rekening te houden met de betwisting omtrent de nooduitgang.

13.2. De verwerende partij wijst er op dat zij zich de motivering van het advies van de overlegcommissie eigen heeft gemaakt. In het bestreden besluit heeft de gemachtigde ambtenaar de overweging over het driehoekig restperceeltje in het advies van de overlegcommissie onderschreven. Volgens de verwerende partij houdt die overweging evenwel geen verband met de vraag van verzoekers om de beweerde evacuatieweg te behouden. De overweging heeft immers louter betrekking op de toegang tot het driehoekig restperceeltje van verzoekers. Verder gaat de motiveringsplicht niet zo ver dat de vergunningverlenende overheid alle voorafgaande bezwaren rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het

v-2000-7/13

volstaat dat de vergunningverlenende overheid duidelijk doet blijken op welke overwegingen zij zich heeft gesteund en de argumenten die relevant zijn in het kader van de (ruimtelijke) beoordeling van de aanvraag in haar beoordeling en besluitvorming betreft, wat te deze is gebeurd.

14.1. Wat het eerste middel betreft, herneemt de tussenkomende partij in haar verzoekschrift tot tussenkomst de hiervoor weergegeven argumenten van de verwerende partij.

14.2. De tussenkomende partij voegt er aan toe dat er op 25 september 2019 ter plaatse een bijeenkomst is geweest tussen haarzelf, verzoekers en een veiligheidsadviseur van de brandweer. Volgens de tussenkomende partij is in de loop van deze bijeenkomst gebleken dat het woonzorgcentrum geen behoefte zou hebben aan de beweerde evacuatiweg. De betrokken veiligheidsadviseur zou daarover een verslag hebben opgesteld, maar hoewel de tussenkomende partij er herhaaldelijk op heeft aangedrongen, hebben verzoekers het antwoord van de veiligheidsadviseur nooit aan haar willen meedelen.

Tot slot benadrukt de tussenkomende partij dat de overweging over het driehoekig restperceeltje in het advies van de overlegcommissie enkel betrekking heeft op de toegankelijkheid en het onderhoud van het driehoekig restperceeltje van verzoekers. De nieuwe gebouwen van de Rtbf zullen verzoekers geenszins verhinderen om toegang te nemen tot het driehoekig restperceeltje en dit te onderhouden. Overigens werd het restperceeltje tot op het ogenblik van het indienen van de vergunningsaanvraag niet onderhouden en gebruikt als stortplaats voor groenafval.

Beoordeling

15. De materiële motiveringsplicht houdt in dat het bestreden besluit moet worden gedragen door rechtens verantwoorde motieven die kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het dossier.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt onder meer in dat de overheid haar besluiten op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden door de relevante gegevens en de op het spel staande belangen te inventariseren en deze gegevens en belangen tegen elkaar af te wegen in het licht van het doel van het besluit.

Uit de verplichting om een openbaar onderzoek te organiseren, volgt de verplichting om de ingediende bezwaren met gepaste zorgvuldigheid te onderzoeken.

16. Uit het hiervoor (randnr. 12.2) aangehaalde middelonderdeel blijkt dat verzoekers aan de Raad van State niet vragen om uitspraak te doen over het bestaan of de draagwijdte van een burgerrechtelijke erfdienstbaarheid of een ander burgerlijk recht, maar wel over de beoordeling van hun bezwaarschrift omtrent de onverenigbaarheid van het afsluiten van de beweerde evacuatiweg met de vereisten van de goede plaatselijke aanleg. De Raad van State beschikt wel degelijk over de rechtsmacht om een dergelijk middelonderdeel te beoordelen.

17. Er moet voorshands worden aangenomen dat bij het opstellen van de effectenstudie voor de bestreden vergunning er van uit is gegaan dat er – met de woorden van de niet-technische samenvatting van die studie (randnr. 5.2) – een oplossing was gevonden waardoor het gebruik van de “noodtoegangsweg van het rusthuis [...] gegarandeerd [blijft]”.

De bestreden vergunning voorziet evenwel de oprichting van de blinde zijmuur van het nieuw bijgebouw van de Rtbf die de beweerde evacuatiweg afsluit, zodat – ten minste op het eerste gezicht – het gebruik ervan

v-2000-9/13

onmogelijk wordt gemaakt. De stelling van de tussenkomende partij dat gebleken zou zijn dat het woonzorgcentrum geen behoefte heeft aan de beweerde evacuatiweg, wordt door geen enkel stuk gestaafd en kan – althans in de huidige stand van de procedure – niet overtuigen.

Prima facie heeft de verwerende partij het bezwaarschrift van verzoekers louter weerlegd door te antwoorden dat maatregelen moeten worden genomen inzake de toegankelijkheid en het beheer van het driehoekig restperceeltje. Dit antwoord gaat voorbij aan de essentie van het bezwaarschrift van verzoekers, meer bepaald dat door het oprichten van de blinde zijmuur van het nieuw bijgebouw van de Rtbf de beweerde evacuatiweg van het woonzorgcentrum afgesloten wordt.

Aldus blijkt op het eerste gezicht niet dat de verwerende partij het bezwaarschrift van verzoekers met gepaste zorgvuldigheid heeft onderzocht.

18. Het besproken middelonderdeel is ernstig.

VI. Spoedeisendheid

Standpunt van de partijen

19. De verzoekende partij zet in het verzoekschrift uiteen dat haar zaak te spoedeisend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring, daar deze procedure onvermijdelijk te laat zou komen om de uitvoering van de bestreden vergunning te voorkomen. Uit de stukken blijkt ontegensprekelijk dat de tussenkomende partij zinnens is op zeer korte termijn over te gaan tot die uitvoering. De bestreden vergunning maakt het mogelijk om tegen de achterste perceelsgrens van het terrein van het woonzorgcentrum te bouwen, zonder dat er een oplossing is voor de evacuatiweg.

20. In haar nota stelt de verwerende partij dat in het verzoekschrift niet met concrete feiten aannemelijk wordt gemaakt dat de zaak spoedeisend is,

v-2000-10/13

daar de in de wet bedoelde spoedeisendheid veronderstelt dat men zich zonder schorsing van de tenuitvoerlegging in een toestand zou bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen. De spoedeisendheid kan evenmin worden verantwoord door de eventuele ernst van één van de ingeroepen middelen.

Indien er in onderhavige zaak al sprake zou zijn van enig ernstig gevolg met betrekking tot de beweerde evacuatiweg, *quod non*, dan is dit louter te wijten aan het feit dat verzoekers zelf niet de nodige werkzaamheden hebben uitgevoerd om een nooduitgang te creëren waarvoor geen doorgang op het eigendom van een derde nodig is.

Tot slot benadrukt de verwerende partij dat uit niets blijkt dat de tussenkomende partij onmiddellijk zal overgaan tot de uitvoering van de bestreden vergunning.

21. In haar verzoekschrift tot tussenkomst herneemt de tussenkomende partij de in het vorig randnummer weergegeven argumenten van de verwerende partij.

Beoordeling

22. Een zaak is spoedeisend, en dus vatbaar voor beoordeling in kort geding, zodra de vrees voor ernstige nadelen, of minstens voor schade van enig belang, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt.

23. Ter terechtzitting blijkt dat de tussenkomende partij de uitvoering van de bestreden vergunning heeft aangevat.

De omstandigheid dat verzoekers de mogelijkheid zouden hebben om een alternatieve evacuatiweg te creëren – wat op het eerste gezicht niet evident lijkt – brengt niet mee dat de onderhavige zaak niet meer spoedeisend zou zijn.

Met verzoekers moet worden aangenomen dat het door hen gevreesde afsluiten van de beweerde evacuatieweg zo imminent is dat een uitspraak over het annulatieberoep niet voordien mag worden verwacht.

24. De conclusie is dat er voldaan is aan de voorwaarde van de spoedeisendheid.

BESLISSING

1. Het verzoek van de ‘Radio-Télévision Belge de la Communauté Française’ tot tussenkomst wordt ingewilligd.

2. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de gemachtigde ambtenaar van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 7 februari 2020 waarbij aan de ‘Radio-Télévision Belge de la Communauté Française’ de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het gedeeltelijk afbreken en heropbouwen van een omroepgebouw op een terrein gelegen aan de August Reyerslaan 52 te Schaarbeek.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negen oktober tweeduizendtweintig, door de Raad van State, Ve kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,

wnd. kamervoorzitter,

bijgestaan door

Frank Bontinck,

griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Jan Clement