

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 263.081 van 25 april 2025
in de zaak A. 243.785/X-18.947**

In zake: 1. D.M.
2. N.M.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Leen Vanbrabant
kantoor houdend te 1000 Brussel
Jan Jacobsplein 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de GEMEENTE SCHAARBEEK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Patrick Masureel
kantoor houdend te 1030 Brussel
Eugène Smitsstraat 28-30
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 22 december 2024, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schaarbeek van 22 oktober 2024 waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend om op drie percelen met vooraan woongelegenheden, de gedeeltelijke sloop van het achtergebouw te regulariseren, de bestemming van een deel van het achtergebouw te wijzigen in productieactiviteit (890 m²), kantoren (562 m²) en een conciërgewoning (92 m²), een terras op een plat dak aan te leggen, buitentrappen en passerellen te bouwen en structurele binnenwerken uit te voeren.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 28 maart 2025.

Kamervoorzitter Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Leen Vanbrabant, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Patrick Masureel, die verschijnt voor de verwerende 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

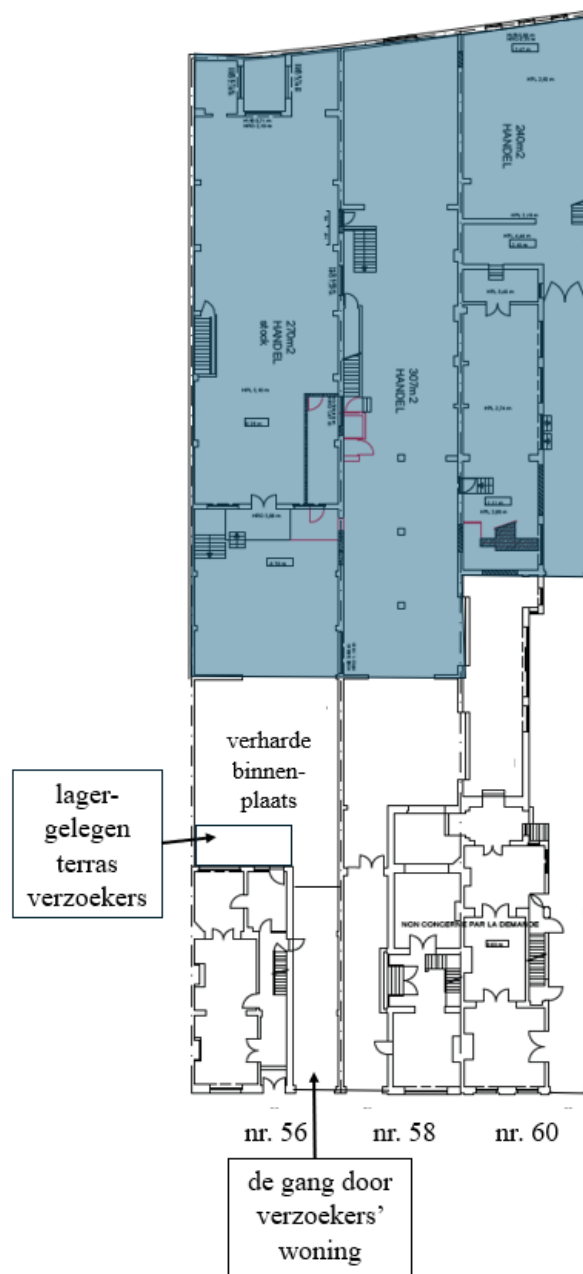
3. In de gemeente Schaarbeek bevindt zich het driehoekig bouwblok van de Van Ooststraat, de François-Joseph Navezstraat en de spoorweg, dat krachtens het bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 3 mei 2001 vastgestelde gewestelijk bestemmingsplan (hierna: GBP) gelegen is in een gemengd gebied (artikel 3).

Binnen de aaneengesloten rijwoningen van de Van Ooststraat staat op nummer 56 een herenhuis in eclectische stijl met *art-nouveau*-invloed uit

1903. Verzoekers wonen op de gelijkvloerse verdieping en de kelderverdieping van dit herenhuis (hierna: verzoekers' woning). Aan de rechterzijde van de voorgevel van verzoekers' woning bevindt zich een houten poort die toegang geeft tot een 2,3 meter brede gang naar de achterzijde van die woning (hierna: de gang door verzoekers' woning). Ter verduidelijking is hierna een foto van deze voorgevel uit het administratief dossier weergegeven.



Een tiental meter achter de woningen aan de Van Ooststraat nrs. 56, 58 en 60 staat er een aaneengesloten loods (hierna: het achtergebouw). Volgens verzoekers is het achtergebouw in 1903 opgericht als opslagplaats voor de trappenfabrikant die in de Van Ooststraat nr. 58 woonde en bereikten de klanten dit gebouw via het eigendom op nr. 58. Ter verduidelijking volgt hierna een bewerkt uittreksel uit een stuk van het administratief dossier waarop het achtergebouw blauw is ingekleurd.



4. In december 2020 wordt het leegstaande achtergebouw gekocht.

5.1. Op 30 januari 2023 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eigenaar bij de gemeente Schaarbeek een aanvraag in om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor het regulariseren van de gedeeltelijke sloop van het achtergebouw, het wijzigen van de bestemming van een deel van het achtergebouw in productieactiviteit (890 m²), kantoren (562 m²) en een conciërgewoning (92 m²),

het aanleggen van een terras op een plat dak, het bouwen van buitentrappen en passerellen en het uitvoeren van structurele binnenwerken aan het achtergebouw.

5.2. In de verklarende nota bij de aanvraag wordt de gang door verzoekers' woning aangeduid als een erfdiensbaarheid van doorgang die dient tot de exclusieve ontsluiting van het achtergebouw.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat deze gang niet alleen bedoeld is voor de klanten van de handelszaken (794 m²) en de werknemers van de ruimten voor productieactiviteit (890 m²) en kantoren (562 m²), maar ook voor (kleine) vrachtwagens om op en af te rijden naar en van de laad- en loszone in het achtergebouw.

5.3. De verklarende nota bevat volgende toelichting:

“Waar [...] enkel een groothandel voor schoenen bestond, waarvan de opslag, maar ook de winkelruimtes in de percelen in het binnengebied lag, zal een diverser ‘aanbod’ van functies ontstaan. Dit brengt logischerwijze een spreiding van bezoekers met zich mee.

Aangezien er geen unieke handelsruimte van 2.003 m² met 1 uurregeling meer zal zijn, maar een conciërgewoning, 16 ateliers voor gemiddeld 1 persoon per atelier, kantoorruimtes van 562 m² voor maximaal 25 + 8 personen, handelsruimtes van een verschillende grootte.

De ateliers zijn steeds toegankelijk, maar in het intern reglement worden de voorwaarden beschreven. [...]

De huidige bestemming van de gebouwen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft is handel. De activiteit van de laatste actieve gebruiker van de panden, een schoenenwinkel, genereerde een aanzienlijk komen en gaan van klanten maar zeker ook van leveringen gezien de omvang van de winkel, het aanbieden van parking gelegen achter huisnummer 56, en de voorziene opslag van de goederen. Het geplande project vermindert aanzienlijk de overlast verbonden aan de huidige bestemming, zet in op het aanbieden van een mix aan functies en speelt in op een hoge nood: dat van een aanbod in termen van ateliers die worden gebruikt door kunstenaars en ambachtslieden. Productieactiviteit: Deze bestemming van 890 m² omvat 16 private ruimtes bestemd voor kunstenaars en ambachtslui. Met een gemiddelde van één persoon per ruimte, uitzonderlijk twee wanneer de oppervlakten groter of gelijk zijn aan 50 m², komen we aan een maximale bezetting van 19 personen voor 890 m². Volgens de ervaring van de eigenaars (*l'Usine* te Ukkel en verscheidene tijdelijke bezettingen met vzw knoop en vzw w-o-l-k-e) zijn de gebruikers van de ateliers zelden tegelijkertijd aanwezig. Vele artiesten combineren namelijk andere activiteiten (jobs in het

onderwijs/horeca) met het gebruik van hun atelier. Ondanks de toegankelijkheid van de ateliers 24/7 is het belangrijk 56+ [= het terrein van het achtergebouw] te beschouwen als een rustige plek. Na 20:00 en voor 08:00 is geen luidruchtige activiteit toegestaan.

Kantoor: er zal gestreefd worden naar een invulling van de burelen in overeenstemming met de artistiek- artisanale activiteiten op de site. Dit betekent dat er voorrang zal gegeven worden aan personen actief in een artistiek of cultureel domein (bijvoorbeeld graficus, architect, video montage, etc.). Wat betreft de 2e verdieping van travee 1 wordt gestreefd naar een maximale bezetting van 25 personen, tegenover maximaal 1 persoon per ruimte op de 2e verdieping van travee 3. Betreffende het tijdschema van gebruik van de kantoren wordt uitgegaan van 09:00 tot 17:00. De keuze om een grotere kantooroppervlakte te voorzien dan in de initiële aanvraag is ingegeven door de vaststelling dat bepaalde beroepen (illustrator, fotograaf, webdesign, ...) zich op de grens tussen kantoor - studio of atelier bevinden. Gezien hun materiaal en productie (meestal digitaal) werd ervoor gekozen de ruimtes als kantoren te benoemen. Door hun ligging op de 2^e verdieping wordt ook het transport van materiaal vermeden.

Handel: De voorziene handelsoppervlakte van 794 m² bestaat uit 2 handelszaken voor travee 1 (304 m² en 270 m²) en 2 handelszaken voor travee 2 (82 m² en 54 m²). Alhoewel de uiteindelijke uitbater(s) van de handelszaken nog niet gekend zijn mag uitgegaan worden van een gebruik in overeenstemming met de artistiek-artisanale activiteiten op de site. Het is niet de bedoeling dat artiesten hun creaties verkopen in de handelszaken, de handelsactiviteiten (net zoals de rest van de functies) staan op zichzelf. Met overeenstemming wordt bedoeld: activiteiten die een artistiek, cultureel of artisanaal karakter hebben en als dusdanig visueel aansluiten bij de rest van de activiteiten en de filosofie van de eigenaars. Ter illustratie: een fietsenwinkel - kunstgalerie.

Los van de productieactiviteit en de burelen, waar de intensiteit van bezoek gekend is, is dit niet het geval voor de handelszaken. Het herbestemmen van het gebouw, met als huidige functie 100% handel, naar een mix van functies zorgt wel voor een vermindering van bijna 2.000 m² van de huidige handelsoppervlakte [...]

Het project voorziet bijvoorbeeld niet in een uitbreiding van het bestaande bouwvolume, integendeel. Een groot deel van travee 2 wordt gesloopt met als doel het creëren van een patio in openlucht wat de kwaliteit en het comfort van de gebruikers ten goede zal komen. [...] Verder wordt de 100% handelsbestemming van de gebouwen aanzienlijk gereduceerd.

[...]

4.2. Fietsers

Fietsers hebben toegang via dezelfde toegangspoort als alle andere gebruikers, de stallingen liggen net naast de doorgangszone (28 overdekte stallingen), de doorgang wordt met vlakke materialen aangelegd.

4.3. Parkeeraanbod

Er wordt geen parkeeraanbod gecreëerd voor de handel, productie, kantoren of woning. Dit zou in tegenspraak zijn met de gemeentelijke verordening. Bovendien is het kruisen van gemotoriseerd verkeer, voetgangers en fietsverkeer in dezelfde doorgangszone gevaarlijk.

De klanten van de handelszaak op de begane grond zullen zich op die manier op dezelfde wijze verplaatsen als voor alle andere handelszaken op de Van Ooststraat: per fiets of te voet eventueel via het aanbod van openbaar vervoer.

4.4. Leveringen

De leveringen zullen plaatsvinden op de voorziene plaatsen onder de overdekte binnenplaats, zoals aangegeven op de plannen. We wijzen op het grote voordeel voor leveringen voorzien binnen het gebouw: Vermits de Van Ooststraat beschikt over tramsporen langs beide zijden, en de aanleveringen van andere handelspanden in de straat vaak voor verkeersopstoppen zorgen, zal het laden en lossen in 56+ geen hinder veroorzaken in de publieke ruimte. Deze zone is enkel gereserveerd voor het laden en lossen van goederen, parkeren is er verboden. Deze regels werden opgenomen in het intern reglement. Er kan een bestelwagen onder de overdekte binnenplaats staan. Het feit dat grote vrachtwagens de ruimte niet kunnen binnenrijden is geen belemmering. Integendeel, het filtert het type actoren dat zich zal vestigen in de ruimtes waarvan de identiteit van de activiteit nog niet is gedefinieerd, namelijk voor niveaus -1 en 0 van travee 1. De bedoeling is een rustige werkplek te behouden voor de kunstenaars en de voorkeur wordt gegeven aan kleine bedrijven boven die waarvan het gegenereerde verkeer veel groter zal zijn. Het gebouw is toegankelijk vanaf de straatkant door middel van een dubbele houten poort [...]. Zowel cargo fietsen, auto's als standaard bestelwagens van circa 12 m³ kunnen binnen rijden.

Zoals reeds eerder aangegeven zal de laad- en loszone onder de bedekte binnenplaats ingericht worden, afsluitbaar door middel van een schuifpoort van de koer. Parkeren binnen 56+ is niet toegelaten, enkel laden- en lossen tussen 8u en 20u00 van maandag tot zaterdag inbegrepen (zie bijlage B12 : huishoudelijk reglement) voor cargo fietsen, auto's en lichte vracht van circa 12 m³.

Uit de ervaring met vergelijkbare projecten, blijkt dat de meeste kunstenaars en ambachtslieden hun materialen vervoeren door middel van klassieke auto's waarvan de afmetingen over het algemeen 1m75 breed en 1m60 hoog zijn. Als er bij uitzondering grotere stukken moeten worden afgeleverd, gaat dat meestal met bestelwagens van 12 m³. Als er leveringen met grotere voertuigen zouden plaatsvinden, zal er een plaats op de openbare weg worden gereserveerd. Het kantoorverdiep zou dit soort behoefte niet hebben. Er werd verlichting in de gang, van de koer en de overdekte binnenplaats onder travée 1 geïnstalleerd. De ruimtes die momenteel verhuurd worden zijn enkel toegankelijk op afspraak, de deur zal dan ook permanent gesloten zijn zolang er geen winkels open zijn voor het publiek zonder afspraak. In het geval van een installatie van een handelszaak die vrij toegankelijk is voor het publiek, zou deze dubbele toegangspoort kunnen worden opengelaten tijdens de openingsuren van de handel.

[...]

Tegenwoordig is de hele site voor 100% bestemd voor handel. Het beoogde project is een gemengd project dat staat voor een aanzienlijk verminderen van de bestaande handelsoppervlakte, met ateliers voor kunstenaars en ambachtsslui met een maximum bezetting van 19 personen voor iets meer dan 900 m² oppervlakte, met een kantoorvolume van maximum 29 personen en

een comfortabel conciërgeappartement voor een gezin met kinderen. Het project mikt op het verminderen en spreiden van de toestroom aan gebruikers en bezoekers en zet in op zachte mobiliteit door onder andere de aanleg van overdekte fietsenstallingen. De leveringen worden, langs de berijdbare doorgang aan huisnummer 56, idealiter binnen het binnenblok georganiseerd. Deze keuze wordt gemaakt om de drukke Van Ooststraat te ontlasten en voorstellen werden gemaakt om de impact op de 3 bestaande entiteiten van huisnummer 56 te verminderen.”

6.1. Op 27 maart 2023 brengt de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (hierna: de brandweerdienst) een voorwaardelijk gunstig advies uit, waarin wordt overwogen dat de gang door verzoekers’ woning geen toegang toelaat voor de voertuigen van de brandweer.

6.2. Als voorwaarde legt de brandweerdienst in dit advies op dat de toegang tot het binnengebied voor de hulpdiensten gewaarborgd moet zijn.

7. Tijdens het van 21 april tot 5 mei 2023 georganiseerde openbaar onderzoek worden een petitie met 52 handtekeningen en meerdere bezwaar-schriften ingediend, waaronder één door verzoekers.

8. Op 25 mei 2023 brengt de overlegcommissie een voorwaardelijk gunstig advies uit.

9. Op 20 juni 2023 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schaarbeek om een gunstig advies te verlenen over de aanvraag op voorwaarde dat de plannen worden aangepast om tegemoet te komen aan de voorwaarden van de overlegcommissie.

10. Op 29 augustus 2023 dient de aanvrager een gewijzigde aanvraag in die ertoe strekt te voldoen aan de voorwaarden gesteld door de overleg-commissie en het college van burgemeester en schepenen.

11. Op 28 september 2023 wordt de gewijzigde aanvraag onvolledig verklaard, waarna de aanvrager op 6 oktober 2023 de ontbrekende documenten indient.

12.1. Op 7 november 2023 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schaarbeek de gevraagde vergunning (hierna: de vergunning van 7 november 2023).

12.2. Op 20 december 2023 stellen verzoekers bij de Raad van State een beroep tot nietigverklaring en een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de vergunning van 7 november 2023 in (zaak A. 240.781/X-18.537).

12.3. Bij arrest nr. 260.159 van 18 juni 2024 willigt de Raad van State de laatstgenoemde vordering in en beveelt hij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de vergunning van 7 november 2023.

In dit arrest wordt onder meer het volgende overwogen:

“21. Het kwam de verwerende partij toe na te gaan of de bestemming van het achtergebouw tot een handelsoppervlakte van 794 m², een productieoppervlakte van 890 m², een kantooroppervlakte van 562 m² en een conciërgewoning van 92 m² verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg. Bovendien diende zij te oordelen of de overschrijdingen van de door artikel 3 van het GBP opgelegde maxima voor handels-, productie- en kantooroppervlakte door ‘de plaatselijke omstandigheden’ mogelijk worden gemaakt zonder de hoofdfunctie van het gebied – meer bepaald wonen – in het gedrang te brengen.

Voorts moest de verwerende partij de gepaste aandacht besteden aan de tijdens het openbaar onderzoek door verzoekers geuite bezwaar dat de voornoemde bestemming van het achtergebouw onaanvaardbare hinder veroorzaakt, in het bijzonder gelet op het feit dat de ontsluiting exclusief via de gang door hun woning is voorzien.

22. Voorshands wordt aangenomen dat de vergunningverlenende overheid, zowel bij haar beoordeling van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening als bij de invulling van wat ‘de plaatselijke omstandigheden’ in de zin van artikel 3 van het GBP zijn, de gepaste aandacht moet besteden aan de in de omgeving bestaande toestand zoals die zich vandaag de dag voordoet, waarbij toepassing wordt gemaakt van de hedendaagse inzichten over welke negatieve effecten in een woonomgeving aanvaardbaar zijn (hierna: de vereiste actuele toetsing).

23. In het bestreden besluit wordt verwezen naar de acht bouwvergunningen die in het verleden voor het achtergebouw zijn afgegeven. De oudste van deze vergunningen dateert van 25 maart 1902 en de meest recente van 30 april 1991.

Het determinerende motief van het bestreden besluit lijkt te zijn dat in het (verre) verleden de handelsfunctie van de volledige oppervlakte van het achtergebouw (ongeveer 2.000 m²) vergund is, zodat de door de tussenkomen partij aangevraagde omvorming van het leegstaande achtergebouw ‘de overlast ten opzichte van de vergunde toestand zal [doen] afnemen’. Op het eerste gezicht kan deze historische vergelijking onmogelijk doorgaan voor de vereiste actuele toetsing die van een zorgvuldig handelend bestuur verwacht kan worden.

Dat de verwerende partij zich in het bestreden besluit wezenlijk lijkt te beperken tot de historische vergelijking is op het eerste gezicht des te problematischer nu ze daarbij geen aandacht lijkt te hebben besteed aan het door verzoekers aangevoerde – en door de andere partijen niet tegengesproken – element dat er in het verleden, buiten de gang door verzoekers’ woning, een andere toegang tot het achtergebouw bestond.

Het lijkt dan ook terecht dat verzoekers aanvoeren dat in het bestreden besluit niet afdoende gemotiveerd wordt waarom de negatieve effecten van de in het achtergebouw vergunde functies voor de omwonenden aanvaardbaar worden geacht en waarom de in artikel 3 van het GBP bedoelde maxima mogen worden overschreden. Op het eerste gezicht moet ook worden vastgesteld dat de verwerende partij het bezwaarschrift van verzoekers niet met de gepaste zorgvuldigheid heeft onderzocht.

24. Tot slot blijkt *prima facie* niet dat in de bestreden vergunning de door de brandweerdienst geëiste voorwaarde is opgelegd dat de toegang tot het binnengebied voor de hulpdiensten gewaarborgd moet zijn, nu – zoals deze dienst zelf opmerkt – de gang door verzoekers’ woning geen toegang toelaat voor de voertuigen van de brandweer.”

13.1. In een namens de vergunninghouder verstuurd mail van 28 juni 2024 aan majoor T. C. van de brandweerdienst wordt erop aangedrongen dat bevestigd zou worden dat brandweerwagens geen gebruik moeten kunnen maken van de gang door verzoekers’ woning.

13.2. In zijn antwoordmail van 30 juni 2024 geeft majoor T. C. de gevraagde bevestiging, daar de ladderwagens en de bluswagens volgens hem de achterzijde van het achtergebouw zullen kunnen bereiken via de brandweerwegen die voorzien zijn in het school- en sportcentrumproject aan de François-Joseph Navezstraat (hierna: de e-mail van de brandweermajoor van 30 juni 2024).

14. Met het bestreden besluit van 22 oktober 2024 trekt het college

van burgemeester en schepenen van de gemeente Schaarbeek de vergunning van 7 november 2023 in en verleent het opnieuw de gevraagde vergunning.

15. In het bestreden besluit wordt ten opzichte van de vergunning van 7 november 2023 volgende bijkomende motivering verstrekt:

“[...]”

Overwegende dat het bestaande gebouwencomplex in het binnengebied van het huizenblok al sinds lange tijd leeg stond en niet meer onderhouden werd; dat het complex steeds meer in verval raakte en een stadskanker vormde die een reëel gevaar inhield voor de veiligheid en de gezondheid van de omliggende gebouwen en de buurtbewoners; dat derhalve het meer dan dringend nodig was om een nieuwe invulling aan dit gebouwencomplex te geven om deze stadskanker te doen verdwijnen en een nieuwe dynamiek aan dit complex en de wijk te geven; dat deze vergunningsaanvraag slechts het eerste project sinds zeer lange tijd op dit complex was en dat bijgevolg de Gemeente deze opportuniteit moest aangrijpen om dit complex nieuw leven in te blazen en er een nieuwe minder hinderlijke bestemming aan te geven;

Overwegende dat de geplande bestemmingen van handel, kantoor en productieactiviteit van nature niet onverenigbaar zijn met de hoofdbestemming van huisvesting van het gemengde gebied op het Gewestelijk Bestemmingsplan waarin deze site gelegen is;

Overwegende dat de toekomstige activiteiten in de handelsoppervlakte van 794m² prioritair zullen worden afgestemd op de te ontwikkelen artistieke en artisanale activiteiten in het complex, zoals bijvoorbeeld een fietsenwinkel, een kunstgalerie, ... ; dat dergelijke handelszaken zich niet richten tot het grote publiek en dus perfect passen in een residentieel gebied waarin buurtwinkels zich moeten kunnen ontwikkelen; dat zij tevens beantwoordt aan een plaatselijke economische behoefte;

Overwegende dat de oppervlakte van de productieactiviteit van 890m² 16 kunstenaars- en ambachtsateliers betreft die in tegenstelling tot de handelszaken niet toegankelijk voor het publiek zullen zijn en bijgevolg heel wat minder circulaties van personen zullen teweegbrengen (maximale bezetting van 19 personen voor de ganse oppervlakte); dat de artistieke en ambachtelijke aard van de werkplaatsen in essentie een lagere frequentie en intensiteit van de activiteiten veronderstelt in vergelijking met andere types werkplaatsen (zoals bijvoorbeeld brouwerijen, houtzagerijen of baksteenfabrieken); dat zij niet van die aard is dat zij op een onevenredige wijze de woonfunctie van het gebied aantast en dat zij beantwoordt aan een plaatselijke economische behoefte;

Overwegende dat de kantooroppervlakte van 562m² net als de handelszaken prioritair zullen worden afgestemd op de artistieke en artisanale activiteiten in het complex, zoals bijvoorbeeld een grafisch bedrijf, een videomontagebedrijf, een architectenkantoor, ... ; dat dergelijke kantoren zich richten tot een zeer specifiek doel publiek en dus perfect passen in een residentieel gebied waarin dergelijke bedrijven zich moeten kunnen

ontwikkelen; dat zij tevens beantwoordt aan een plaatselijke behoefte aan economische en sociale heropleving;

Overwegende dat gelet op de door de aanvrager prioritair te ontwikkelen activiteiten op de site, er geen enkele reden is om aan te nemen dat de hinder die mogelijks door deze activiteiten zou kunnen worden veroorzaakt, door hun aard of hun omvang onredelijk, buitensporig of onverenigbaar zou zijn met het gemengde gebied;

Overwegende dat wat de erfdienstbaarheden betreft, het aanvraagdossier, en meer bepaald de verklarende nota, een plan en een volledige uitleg bevat m.b.t. de erfdienstbaarheden van doorgang en zichten; dat deze nota en plan ruim voldoende zijn om een goed zicht en begrip van de gevestigde erfdienstbaarheden te krijgen; dat de Gemeente dus over voldoende informatie beschikte om zonder manifeste beoordelingsfout te kunnen oordelen dat er duidelijk een toegang tot de site van het project vanuit de openbare ruimte bestond, meer bepaald via de inrijpoort op het nr. 56;

Overwegende dat de vorenvermelde inrijpoort de enige toegang tot het achterliggende gebouwencomplex in het binnengebied is; dat er vroeger verschillende toegangen tot dit gebouwencomplex waren via inrijpoorten op o.m. de nrs 58 en 60 (zoals weergegeven op het archiefplan van 30 april 1991), maar dat de voorgebouwen toen nog integraal deel uitmaakten van dit commerciële complex; dat ten gevolge van de opsplitsing ervan en de verkoop van de voorgebouwen op de nrs. 58, 60 en 62, de toegang op nr. 56 de enige overgebleven toegang is die het gebouwencomplex ontsluit; dat aan deze toestand vanuit juridisch oogpunt niet kan worden verholpen;

Overwegende tot slot dat de Brandweerdienst de voorwaarde oplegt om ‘de toegang tot het binnengebied te waarborgen voor de hulpdiensten’; dat bij mail van 30 juni 2024, de majoor van de Brusselse Brandweerdienst [...] bevestigt dat ‘zij niet de toegang van de brandweervoertuigen via de inrijpoort oplegt, maar enkel de toegankelijkheid ervan door de ploegen en het materieel’; bijgevolg dat deze voorwaarde is ingevuld.”

IV. Schorsingsvoorwaarden

16. Krachtens artikel 17, § 1, derde lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan tot schorsing van de tenuitvoerlegging slechts worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat de zaak te spoedeisend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring en indien minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de bestreden beslissing *prima facie* kan verantwoorden.

V. Onderzoek van het eerste, tweede en vierde middel

Standpunt van de partijen

17.1. In het eerste, tweede en vierde middel voeren verzoekers onder meer de schending aan van artikel 3 van het GBP, artikel 98 en 193 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna: BWRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ en van de materiële motiveringsplicht, evenals van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

17.2. Verzoekers voeren aan dat ook het nieuwe bestreden besluit niet afdoende gemotiveerd wordt. De aanvullende motivering waarin de gemeente stelt dat het project noodzakelijk was om een zogenaamde “stadskanker” aan te pakken, en de nieuwe bestemming minder hinder zou veroorzaken, is een motivering die uitsluitend gebaseerd is op een vergelijking met de oude bestemming, met name volledige handel. Bovendien vertrekt de gemeente volgens hen van een onjuiste interpretatie van de oude bestemming, aangezien de loods niet werd gebruikt als detailhandel of groothandel, maar louter als opslagplaats bij een handelszaak. Hierdoor was er in het verleden geen sprake van een grote toestroom van bezoekers.

Verzoekers stellen dat – opnieuw – nagelaten wordt de aanwezigheid van hun woning, evenals die van andere woningen in de onmiddellijke omgeving, en de mogelijke hinder die het project zou kunnen veroorzaken, in overweging te nemen. Sterker nog, er wordt expliciet erkend dat de voorziene handelszaak of handelszaken, die niet toegankelijk zijn vanaf de publieke ruimte, overlast met zich mee kunnen brengen. Daarnaast negeert de gemeente dat het hier gaat om een handelsoppervlakte van 794 m², waarmee het project de schaal van een eenvoudige buurtwinkel ruimschoots overstijgt. Het project kan onmogelijk worden gekwalificeerd als een kleinschalig project met slechts één fietsenwinkel, kunstgalerij of één andere buurtwinkel. Het project, met een aanzienlijk grotere schaal dan één enkele handelszaak of buurtwinkel, kan niet als aanvaardbaar worden beschouwd op basis van de stelling dat een fietsenwinkel

of kunstgalerie zou passen in een residentieel gebied waar buurtwinkels zich moeten kunnen ontwikkelen. Evenmin kan hieruit worden afgeleid dat het project geen hinder of aanvaardbare hinder zou veroorzaken voor de woningen (zoals deze van verzoekers) in de onmiddellijke omgeving. Het lijkt alsof het project geïsoleerd wordt beoordeeld, los van zijn onmiddellijke omgeving.

Voorts hernemen verzoekers de kritiek op de aanvullende motivering met betrekking tot de toegang naar de handelsruimte. Zij stellen dat het college erkent dat een dergelijke handelszaak, die niet toegankelijk is vanaf de publieke ruimte, overlast kan veroorzaken, maar dat het opnieuw nalaat om concreet te motiveren dat het beoogde project met een dergelijke toegang geen of slechts aanvaardbare hinder zou opleveren voor de onmiddellijke omgeving. De aanvullende motivering beperkt zich grotendeels tot een verwijzing naar de feitelijke situatie, namelijk dat de toegang enkel mogelijk is via de gang door verzoekers' woning. Het college laat echter opnieuw na om concreet te beoordelen of een project van deze schaal op adequate wijze via deze toegangspoort kan worden ontsloten, en of dit geen of slechts aanvaardbare hinder zou veroorzaken voor de omwonenden.

Hierbij benadrukken verzoekers dat de intentie van de aanvrager niet veruitwendigd werd in de plannen, noch werd er door de vergunningverlenende overheid een voorwaarde opgelegd in die zin. Het 'creatieve sausje' dat de tussenkomen partij erover giet, kan niet doen voorbijzien dat de bestemmingen kantoor, handel en productieruimten harde bestemmingen zijn en per definitie hinder met zich meebrengen voor de omringende woningen. Op basis van de bestreden vergunning kan er perfect rechtsgeldig een andere – minder creatieve – invulling gegeven worden aan de handelsruimte, kantoren en productieateliers met een oppervlakte van in totaal 2.449 m².

Het bestreden besluit bevat evenwel geen enkele motivering waarom de nieuwe harde functies met als enige toegang de gang door verzoekers'

woning en de daarbij gepaard gaande hinder als aanvaardbaar zouden moeten worden beschouwd.

Verzoekers zijn voorts opnieuw van oordeel dat de vergunningverlenende overheid en de adviesorganen evenmin afdoende motiveren waarom zij menen dat de productieruimten van een totale oppervlakte van 890 m² inpasbaar zijn in de onmiddellijke omgeving en de hinder onbestaande, dan wel aanvaardbaar achten. De overlegcommissie stelt weliswaar dat het type van productieactiviteit (bijvoorbeeld ambachtelijk) in de plannen moet worden vermeld maar beperkt zich vervolgens tot de algemene overweging dat bij de keuze van de nieuwe productieactiviteiten in het achtergebouw moet worden gestreefd naar het harmonieus samenleven met de bestaande woningen in het voorgebouw en de school waarvan de speelplaats rond het achtergebouw is ingeplant. Op die manier schuift de overlegcommissie en later ook het college de beoordeling of het project ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving en de mogelijke hinder voor zich uit hetgeen in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel. Evenmin werd er een voorwaarde in die zin opgelegd, voorwaarde die trouwens niet voldoende precies zou zijn omdat zij aan de vergunninghouder een te grote vrijheid zou geven tot appreciatie.

De argumentatie dat de voorziene productieruimte van 890 m² minder circulatie met zich mee zal brengen dan de oude bestemming (handel) en dat de aard van de beoogde productieruimte, die artistiek van aard zou zijn, minder hinderlijk is dan bijvoorbeeld een houtzagerij of een baksteenfabriek, gaat volgens hen opnieuw voorbij aan de vereiste van een actuele toetsing. Door een vergelijking te maken met een nog meer hinderlijke inrichting, kan volgens hen in wezen alles als aanvaardbaar of inpasbaar worden beschouwd. Dit betekent echter geenszins dat de hinder voortkomend uit deze artistieke productieruimtes aanvaardbaar is of inpasbaar in de specifieke context van de onmiddellijke omgeving.

17.3. Voorts voeren verzoekers aan dat de bestreden beslissing opnieuw niet de vereiste specifieke motivering bevat, zoals voorgeschreven in

artikel 3 van het GBP, waarom in afwijking van de algemene bestemmingsregel een uitzondering op de daarin vervatte oppervlaktenormen kan worden toegestaan voor het voorliggende grootschalige project. De totale vloeroppervlakte voor de kantoren en productieoppervlakte samen van 1.452 m² overschrijdt de norm van 500 m² ruimschoots. Ook de voorziene vloeroppervlakte van de handelsruimte van 796 m² stemt niet overeen met het gematigd gemengd karakter van de voorschriften, waar een algemeen aanvaardbare oppervlakte van slechts 200 m² naar voren wordt geschoven. De twee overwegingen in de bestreden beslissing, over de aard van de artistieke activiteiten, zijn clichématig en nietszeggend en worden niet onderbouwd met een concrete studie of feitelijke gegevens.

17.4. Tot slot wijzen verzoekers er opnieuw op dat te dezen uit artikel 193 van het BWRO voortvloeit dat in de stedenbouwkundige vergunning de door de brandweer gestelde voorwaarden dienden opgelegd te worden. Dat is echter niet afdoende gebeurd. In het advies van 27 maart 2023 werd duidelijk aangegeven dat de gemeenschappelijke toegangspoort niet toelaat dat brandweervoertuigen toegang nemen tot het binnengebied. Daarnaast werd geëist dat de toegang tot de loods te allen tijde moet worden gegarandeerd voor de hulpdiensten. In de herstelbeslissing wordt in dat verband verwezen naar de e-mail van de brandweermajoor van 30 juni 2024, die echter geen onderdeel uitmaakt van de bestreden beslissing en ook niet aan een openbaar onderzoek onderworpen is. Ook de voorwaarde zelf zoals geformuleerd in het brandweeraadvies van 27 maart 2023 werd – net als trouwens alle andere voorwaarden – niet integraal opgenomen in het bestreden besluit.

18.1. De verwerende partij repliceert in haar nota dat de grieven van verzoekers abstract zijn en worden tegengesproken door de gegevens uit het aanvraagdossier alsook door de motieven uitgedrukt door de bevoegde overheid. Het project verbetert immers de bestaande toestand vermits het zorgt voor een verhoging van de kwaliteit van de ruimten gelegen op het binnenterrein van het huizenblok, voor een vermindering van de totale bebouwde oppervlakte, voor de invoering van een diversiteit aan functies daar waar er slechts een monofunctionele loods was en voor de ontwikkeling van diverse activiteiten waarvan de schaal en de

weerslag op de omgeving evenwel beperkt zijn. Gelet op de aard van de geplande functies, de beperkte grootte van de uitgebate ruimten en de maatregelen die getroffen zijn om een grote toestroom te vermijden, is het project niet van aard om negatieve effecten voor de omwonenden teweeg te brengen. Op het vlak van de bestemmingen verbetert het project de bestaande toestand vermits het een diversiteit aan kleinschalige functies voorstelt. De overheid kon, zonder zich te vergissen, vaststellen dat de site in de bestaande rechtstoestand een handelsbestemming heeft en dat het project voor gevolg heeft dat de oppervlakte gewijd aan de handel afneemt en dat er twee andere bestemmingen bijkomen. Uit het aanvraagdossier blijkt dat de inperking van de handelsruimten ten voordele van gemengde functies leidt tot een vermindering van de effecten voor de omgeving, met name door een spreiding van de toestroom op de site. Het spreekt ook vanzelf dat de inplanting van drie kleine handelszaken van respectievelijk 54 m², 82 m² en 574 m² minder effecten op de omgeving zal hebben dan een grote handelsruimte van bijna 2.000 m². Verzoekers hebben dus geenszins belang bij een kritiek op de vermindering van de handelsoppervlakten, aangezien deze vermindering hen alleen maar voordelen kan opleveren in vergelijking met de bestaande toestand.

Als bovendien de concrete aard van de handelsruimten nog niet gekend is – wat trouwens niet te bekritisieren is – dan is het niettemin zo dat het aanvraagdossier voldoende aantoont dat deze ruimten van kleine omvang, met een beperkte ontvangstcapaciteit en beperkte openingsuren, slechts minieme effecten zullen teweegbrengen.

De verwerende partij vervolgt dat de kunstenaarsateliers evenmin van aard zijn om grote hinder te veroorzaken. De vergunningverlenende overheid heeft de voorzorg genomen om aan de aanvrager op te leggen dat hij de plannen zou wijzigen teneinde te preciseren dat deze ruimten enkel zullen worden gebruikt door ambachtslui, wat elke hinderlijke productieactiviteit voorkomt. De gewijzigde plannen die op 29 augustus 2023 werden ingediend bevatten aldus de vermelding “ambachtelijk”.

Wat de kantoren betreft, verwijst de verwerende partij naar de preciseringen in de verklarende nota. De verwerende partij wijst erop dat in de verklarende nota terecht is uiteengezet dat de openingsuren van de geplande ruimten leiden tot een toegankelijkheid voor het externe publiek die beperkt is tot de dag.

Aldus blijkt volgens de verwerende partij dat het project niet van aard is om negatieve effecten teweeg te brengen. Verzoekers tonen niet aan dat deze informatie verkeerd zou zijn en de overheid misleid zou hebben aangaande de potentiële effecten van het project. De grieven van verzoekers op dat stuk zijn intentieoordelen die niet steunen op bewezen feiten.

Wat de hinder op het vlak van toestroom en mobiliteit betreft, stelt de verwerende partij dat de configuratie van de plaatsen en de door de aanvrager genomen maatregelen verzekeren dat de hinder beperkt zal zijn. De site zal globaal genomen privaat zijn en slechts enkele kleine ruimten – de handelsruimten – zullen toegankelijk zijn voor het publiek. Ten slotte zal deze toestroom voornamelijk plaatsvinden overdag tijdens de kantooruren en de openingsuren van de handelszaken, hetzij voornamelijk tussen 9.00 uur en 18.30 uur. Er zal dus maar weinig hinder zijn ‘s morgens en ‘s avonds.

Volgens de verwerende partij zal het project op het vlak van toegankelijkheid en mobiliteit geen enkele hinder veroorzaken voor de omwonenden. De verklarende nota bevat een grondige en volledige studie van de kenmerken van het project op het vlak van mobiliteit en van de potentiële effecten van het project op dat vlak. Er volgt uit deze studie dat de configuratie van de plaatsen niet toelaat om een gemakkelijke toegang voor motorvoertuigen te verzekeren. Om die reden zullen de ruimten bestemd voor de handelszaken, de kantoren en de ateliers slechts activiteiten kunnen bevatten die geen toegang met motorvoertuigen vergen.

De verwerende partij herneemt de motieven uit het bestreden besluit en meent dat zij rekening gehouden heeft met de opmerkingen

geformuleerd door de omwonenden en tegemoetgekomen is aan de kritiek aangaande het gebrek aan motivering met betrekking tot deze problematiek.

Voor zover verzoekers verwijzen naar een geschil tussen hen en de aanvrager van de vergunning met betrekking tot de burgerlijke rechten aangaande de erfdienstbaarheden en het gebruik van de gang door verzoekers' woning, repliceert zij dat dit geschil nog niet beslecht is. In de huidige stand van zaken tonen verzoekers volgens haar niet aan dat het gebruik van deze gang door de aanvrager en de gebruikers van de site onrechtmatig zou zijn, gelet op het feit dat het de enige ingang tot het binnengebied is.

Steunend op de gegevens van het dossier preciseert de vergunning dat, gelet op het geringe geografisch bereik van de beoogde functies, het gebruik van de koer – dat beperkt zal zijn tot enkele keren laden en lossen en tot het oversteken door de gebruikers en de klanten – niet méér hinder zal veroorzaken dan een ander gebruik van de plaatsen conform het GBP. Hierbij benadrukt de verwerende partij dat verzoekers zich er niet mogen aan verwachten dat het binnengebied een stadskanker blijft vormen waarin geen activiteiten worden ontwikkeld. Deze redengeving steunt dus op een juiste opvatting van de situatie en is niet manifest onjuist.

Ook op het vlak van geluidshinder verwijst de verwerende partij naar de verklarende nota. De kleine toestroom, beperkt qua aantallen en qua tijdslots, verzekert dat de geluidshinder beperkt zal zijn. Bovendien zullen de kunstenaarsateliers niet van aard zijn om geluidshinder te veroorzaken, vermits het gaat om kunstenaarsateliers die niet kunnen worden vergeleken met eigenlijke productieruimten, enerzijds, en vermits elke luidruchtige activiteit verboden zal zijn buiten de kantooruren, anderzijds.

De verwerende partij beklemtoont voorts dat zij, wat de toets van de effecten betreft, rekening houdt zowel met de oude toestand (oude handelszaak) als met de toestand waarin de plaatsen zich nu bevinden. Er blijkt immers uit de motivering van het besteden besluit dat het bestuur vaststelt dat de

site sedert enkele jaren verwaarloosd is en dat het een stadskanker is die een gevaar vormt voor de omliggende gebouwen. Een dergelijke stadskanker kan niet worden behouden in een binnenhuizenblok ten nadele van de gehele collectiviteit. Het project laat toe om een groot geheel in het binnenhuizenblok te heractiveren door er buurtactiviteiten in te installeren die het geheel van de omwonenden ten goede komen. Het bestuur onderzoekt de pertinentie en de conformiteit van het project, zowel in het licht van de situatie in het verleden als in het licht van de bestaande situatie. Verzoekers tonen niet aan dat een dergelijke beoordeling manifest onjuist zou zijn.

Voor zover verzoekers stellen dat “de gemeente [vertrekt] van een onjuiste interpretatie van de oude bestemming” – de loods werd niet gebruikt als detailhandel of groothandel, maar louter als opslagplaats bij een handelszaak – stelt de verwerende partij dat deze grief ernst en grondslag mist: de vorige bestemming was er wel degelijk één van een handelszaak met bijhorende opslagplaats; een handelszaak en een stockagedepot genereren onvermijdelijk een aanzienlijk verkeer van vracht- en/of bestelwagens.

De bestreden akte komt volgens de verwerende partij dan ook tegemoet aan de kritiek, waar ze een uitvoerige motivering bevat die nader bepaalt waarom het bestuur heeft geoordeeld dat het project, gezien zijn specifieke kenmerken, geen negatieve effecten zal teweegbrengen voor de omwonenden.

Met betrekking tot de handelszaak steunen verzoekers hun kritiek louter op de oppervlakte ervan en houden zij geen rekening met de kenmerken van de beoogde activiteiten. Deze vereisen grote ruimtes (onder meer voor stockage) maar zullen geen enkele luidruchtige activiteit bevatten noch activiteiten die een groot aantal personen kunnen aantrekken. Verzoekers verwijten de aanvrager dat hij de toestroom van bezoekers niet becijfert. Een dergelijke becijfering kan niet gebeuren *a priori*. Desalniettemin kan er, gezien de karakterisering van de beoogde activiteiten, met een hoge graad van vertrouwen worden ingeschat dat ze geen aanzienlijke toestroom zullen veroorzaken. Het

betreft geen handelszaken voor het grote publiek, maar wel nichehandel gericht op de buurt.

Deze motieven, zo vervolgt de verwerende partij, maken wel degelijk een evaluatie uit van de incidenten van het project gebaseerd op de bestaande situatie. Het is niet omdat de site al geruime tijd niet meer wordt uitgebaat dat de effecten die voortvloeien uit de heropleving ervan als vanzelf onaanvaardbaar zouden zijn. In stedelijk gebied is het normaal dat een binnenhuizenblok uitgebaat wordt, hetgeen onvermijdelijk bepaalde hinder teweegbrengt die door de omwonenden moet worden geduld. Er moet aan herinnerd worden dat de wijk niet louter residentieel is, maar ook talrijke handelszaken en werkplaatsen bevat en dat de site zich bevindt in gemengd gebied. Het bestuur toont aan dat de beoogde activiteiten, alhoewel ze niet residentieel zijn, aanvaardbaar zijn gelet op de geringe te verwachten hinder.

De verwerende partij wijst tot besluit nog op het feit dat de aanvrager een huishoudelijk reglement heeft opgemaakt, dat gehecht is aan de verklarende nota, en dat strikt de gebruiksvoorwaarden beperkt teneinde de rust op de site te waarborgen voor de omwonenden.

18.2. De nota van de verwerende partij stelt voorts dat de bestreden vergunning wel degelijk beantwoordt aan de voorwaarden van artikel 3 van het GBP. Zij verwijst in dit verband naar de motivering van de vergunning en de historiek van het dossier. Deze motieven verwijzen rechtstreeks naar de incidenties van de beoogde activiteiten op de woonfunctie. Waar de bestreden akte een vergelijking maakt met bepaalde activiteiten die hadden kunnen plaatsvinden op de site om aan te tonen dat de beoogde activiteiten niet hinderlijk zijn, betreft het hier geen beslissend motief doch een eenvoudige vergelijking die toelaat om rekenschap te geven van het weinig hinderlijke karakter van de beoogde activiteiten.

18.3. Tot slot erkent de verwerende partij dat de aanvrager verplicht is om de door de brandweer opgelegde voorwaarden na te leven. Artikel 2, 2°, van de

vergunning, conform artikel 193 van het BWRO, legt de naleving op van alle voorwaarden gesteld in het verplicht advies van de Dienst Brandweer en Dringende Medische Hulp. Het betreft echter technische voorwaarden die de pertinentie van het project niet in vraag stellen en die geen indiening van gewijzigde plannen vergden.

Voorts merkt zij in haar nota op dat geen enkele wettelijke bepaling verplicht dat dit advies wordt gevoegd bij het dossier dat aan het openbaar onderzoek wordt onderworpen.

De e-mail van de brandweermajoor van 30 juni 2024 verduidelijkt het advies dat door de brandweerdienst werd gegeven, als antwoord op de vrees die werd uitgedrukt door verzoekers. De verwerende partij ziet niet in wat hier problematisch aan zou zijn. Deze e-mail bevestigt de initiële interpretatie door de gemeente van het gunstige advies van de brandweerdienst, volgens hetwelk het project in overeenstemming is met de normen inzake brandveiligheid.

Beoordeling

19. Het wordt niet betwist dat verzoekers de draagwijdte van artikel 3 van het GBP (randnr. 17.3) en van artikel 193 van het BWRO (randnr 17.4) correct hebben weergegeven.

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

Het materiële motiveringsbeginsel houdt in dat een besluit van het bestuur moet gedragen worden door rechtens verantwoorde motieven die kunnen blijken, hetzij uit het besluit zelf, hetzij uit de stukken van het dossier.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist met name dat een bestuur, vooraleer beslissingen te nemen als degene die met de voorliggende vordering

worden bestreden, zich zorgvuldig voorbereidt en informeert over de betrokken belangen, wat onder meer inhoudt dat het zich vergewist van de concrete impact die van het voorgenomen project te verwachten is op de situatie van wie in de directe omgeving woont.

20. Zoals reeds in 's Raads arrest nr. 260.159 van 18 juni 2024 werd geoordeeld, kwam het de verwerende partij toe na te gaan of de bestemming van het achtergebouw tot een handelsoppervlakte van 794 m², een productieoppervlakte van 890 m², een kantooroppervlakte van 562 m² en een conciërgewoning van 92 m² verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg. Bovendien diende zij te oordelen of de overschrijdingen van de door artikel 3 van het GBP opgelegde maxima voor handels-, productie- en kantooroppervlakte door “de plaatselijke omstandigheden” mogelijk worden gemaakt zonder de hoofdfunctie van het gebied – meer bepaald wonen – in het gedrang te brengen.

Voorts moest de verwerende partij de gepaste aandacht besteden aan de tijdens het openbaar onderzoek door verzoekers geuite bezwaar dat de voornoemde bestemming van het achtergebouw onaanvaardbare hinder veroorzaakt, in het bijzonder gelet op het feit dat de ontsluiting exclusief via de gang door hun woning is voorzien.

Hierbij wees de Raad van State erop dat de vergunningverlenende overheid, op het eerste gezicht zowel bij haar beoordeling van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening als bij de invulling van wat “de plaatselijke omstandigheden” in de zin van artikel 3 van het GBP zijn, de gepaste aandacht moet besteden aan de in de omgeving bestaande toestand zoals die zich vandaag de dag voordoet, waarbij toepassing wordt gemaakt van de hedendaagse inzichten over welke negatieve effecten in een woonomgeving aanvaardbaar zijn.

21. De middelen stellen de vraag aan de orde of de verwerende partij bij het hernemen van het vergunningsbesluit zorgvuldig gehandeld heeft en of het

bestreden besluit afdoende gemotiveerd is, mede in het licht van 's Raads meergenoemde arrest.

De kern van de bijkomende motivering in het thans bestreden besluit lijkt erin te bestaan dat de voorziene handel, kantoren en productieruimten “prioritair zullen worden afgestemd op de te ontwikkelen artistieke en artisanale activiteiten in het complex” en zich “niet richten tot het grote publiek en dus perfect passen in een residentieel gebied waarin buurtwinkels zich moeten kunnen ontwikkelen”.

Uit de verklarende nota, die de verwerende partij zelf herneemt in haar procedurenota, blijkt echter dat de handelszaken op zichzelf staan. *Prima facie* blijkt er geen verplichting te bestaan om de handelszaken – al dan niet “prioritair” – af te stemmen “op de te ontwikkelen artistieke en artisanale activiteiten in het complex” en lijkt er evenmin een verbod te gelden om zich te richten “tot het grote publiek”. De verwerende partij erkent overigens in haar procedurenota dat de concrete aard van de handelsruimten nog niet gekend is, maar spreekt anderzijds wel van “nichehandel gericht op de buurt”, zonder dat blijkt dat de bestreden vergunning de aard van de handelszaken inperkt. Wat de productieactiviteit betreft, wordt in het bestreden besluit in het algemeen gesteld dat “de artistieke en ambachtelijke aard van de werkplaatsen in essentie een lagere frequentie en intensiteit van de activiteiten veronderstelt in vergelijking met andere types werkplaatsen (zoals bijvoorbeeld brouwerijen, houtzagerijen of baksteen-fabrieken)”. Op het eerste gezicht is deze beweerde beperking tot specifieke ambachtelijke activiteiten – zoals het creëren van handgemaakte kunstwerken – evenwel niet afdwingbaar, daar ze – anders dan de verwerende partij blijkbaar meent – niet voortvloeit uit het enkele feit dat op de goedgekeurde plannen de vermelding “PRODUCTIE ambachtelijk”, zonder enige verduidelijking, voorkomt.

22. Van een zorgvuldig handelende overheid mag worden verwacht dat zij haar beoordeling steunt op afdoende vaststaande gegevens. Op het eerste gezicht heeft de verwerende partij dit in het bestreden besluit niet gedaan door, enerzijds, handelszaken toe te staan en daarbij te veronderstellen dat ze zich niet tot

het grote publiek zullen richten en, anderzijds, ambachtelijke productie toe staan, en daarbij te veronderstellen dat ze weinig hinder zal veroorzaken.

23. Tot slot overtuigt de verwerende partij *prima facie* evenmin van de deugdelijkheid van haar beoordeling aangaande de door de brandweerdienst geëiste voorwaarde dat de toegang tot het binnengebied voor de hulpdiensten gewaarborgd moet zijn. Zelfs als zou worden aangenomen dat deze voorwaarde enkel begrepen moet worden zoals uitgelegd in de e-mail van de brandweermajoor van 30 juni 2024, dan nog lijkt te moeten worden vastgesteld dat noch uit de overwegingen van het bestreden besluit, noch uit stukken van het administratief dossier blijkt dat er effectief – zoals in deze e-mail wordt aangenomen – brandgangen aangelegd zijn tussen de achterzijde van het achtergebouw en de François-Joseph Navezstraat.

24. De middelen zijn in de aangegeven mate ernstig.

VI. Spoedeisendheid

Standpunt van de partijen

25. Verzoekers wijzen erop dat de Raad van State in zijn arrest van 18 juni 2024 aanvaardde dat aan de voorwaarde van spoedeisendheid is voldaan en dat evenmin in alle redelijkheid kan worden betwist dat het project een betekenisvolle nadelige invloed kan hebben op hun leefomgeving. Door het grootschalig karakter van de in het achtergebouw toegelaten functies en de grote toestroom van bezoekers doorheen de gang door verzoekers' woning zal hun rustig woongenot ernstig aangetast worden. Zij herhalen dat hun zaak te spoedeisend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring, daar deze procedure onvermijdelijk te laat zou komen.

26. In haar nota betwist de verwerende partij dat het project effecten zal teweegbrengen die dermate ernstig en onherroepelijk zijn dat ze een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning zouden rechtvaardigen. Ten

eerste tonen verzoekers niet aan dat de door hen ingeroepen nadelen onmiddellijk zouden zijn of, op zijn minst, dat een vernietigingsberoep niet tijdig zou kunnen behandeld worden. Ten tweede tonen zij evenmin de realiteit en *a fortiori* de intensiteit ervan aan. Ook op dit vlak verwijst de verwerende partij naar de aard en het beperkte karakter van de invulling die aan de handelszaken, kantoren en ateliers zal worden gegeven. Zij merkt op dat, indien de functie louter residentieel zou zijn, het aantal gebruikers waarschijnlijk zelfs groter zal zijn, en wel op elk uur van de dag. Bovendien zou dergelijke bezetting ook grotere effecten hebben op het vlak van het parkeren. Vermits verzoekers geen recht hebben op het behoud van een verloederde toestand en vermits het legitiem is dat een stadskanker herontwikkeld wordt, zal elke nieuwe activiteit bron zijn van hinderlijke effecten, aldus de verwerende partij. Het komt verzoekers toe aan te tonen dat deze hinder verder gaat dan wat als aanvaardbaar moet worden beschouwd in de stad.

Beoordeling

27. 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.

Zoals de Raad van State reeds in zijn arrest nr. 260.159 van 18 juni 2024 heeft gesteld, kan in redelijkheid niet worden betwist dat het in uitvoering zijnde project dat door het bestreden besluit wordt vergund een betekenisvolle nadelige invloed kan hebben op verzoekers' leefomgeving, die deugdelijk is geconcretiseerd in het verzoekschrift. Er is een rechtstreeks causaal verband tussen deze invloed en het bestreden besluit dat, zoals gezegd, het achtergebouw bestemt tot ruimten voor productieactiviteit (890 m²), handelszaken (794 m²) en kantoren (562 m²), met de gang door verzoekers' woning als exclusieve ontsluiting.

Voorts volgt uit wat voorafgaat (randnr. 22) dat de verwerende partij zich niet dienstig kan beroepen op haar veronderstellingen dat de

handelszaken zich niet tot het grote publiek zullen richten en dat de ambachtelijke productie weinig hinder zal veroorzaken.

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

BESLISSING

De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schaarbeek van 22 oktober 2024 waarbij aan G.C. de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend om op drie percelen met vooraan woongelegenheden, de gedeeltelijke sloop van het achtergebouw te regulariseren, de bestemming van een deel van het achtergebouw te wijzigen in productieactiviteit (890 m²), kantoren (562 m²) en een conciërgewoning (92 m²), een terras op een plat dak aan te leggen, buitentrappen en passerellen te bouwen en structurele binnenwerken uit te voeren.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op vijftientwintig april tweeduizend vijftientwintig, 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