

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 264.176 van 16 september 2025
in de zaak A. 245.018/X-19.079**

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:

het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Renaud Van Melsen en Laurine Gillot
kantoor houdend te 1050 Brussel
Louizalaan 250, bus 10
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 7 juni 2025, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van “de beslissing dd. 2 april 2025 van de gemachtigd ambtenaar bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waarbij een vergunning wordt verleend tot wijziging van de vergunning dd. 10 [lees:7] november 2023 (PU15/AFD/1859329) en waarbij de wijziging werd gevraagd voor het gebruik van de oppervlakte bestemd voor kantoren naar productieve ambachtelijke activiteit (1.335,00 m²) en handel (455,00 m²)”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking van 16 juni 2025 werd, in samenspraak met het aangeduide lid van het auditoraat, de procedurekalender vastgesteld en werden de partijen opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 september 2025.

De nota en het administratief dossier werden ingediend overeenkomstig de procedurekalender.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

Kamervoorzitter Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Leen Vanbrabant, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Renaud Van Melsen, 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

3.1. 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).

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.

3.2. In december 2020 wordt het leegstaande achtergebouw gekocht.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. 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.

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

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

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

3.8. 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.

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

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

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

3.12. 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 basisvergunning van 7 november 2023 in (zaak A. 240.781/X-18.537).

3.13. 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 basisvergunning van 7 november 2023.

3.14. In een namens de vergunninghouder verstuurde 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.

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 brandweewegen die voorzien zijn in het school- en sportcentrumproject aan de François-Joseph Navezstraat.

3.15. Met het besluit van 22 oktober 2024 trekt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schaarbeek de basisvergunning van 7 november 2023 in en verleent het opnieuw de gevraagde vergunning (hierna: de basisvergunning van 22 oktober 2024).

3.16. Op 22 december 2024 stellen verzoekers bij de Raad van State een beroep tot nietigverklaring en een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de basisvergunning van 22 oktober 2024 in (zaak A. 243.785/X-18.947).

3.17. Op 27 december 2024 wordt een aanvraag ingediend voor de wijziging van het gebruik van de oppervlakte bestemd voor kantoren naar productieve ambachtelijke activiteit en handel, die op 27 januari 2025 onvolledig wordt bevonden.

3.18. Op 7 februari 2025 dient de aanvrager bijkomende documenten in, waarna het dossier op 21 maart 2025 volledig wordt verklaard.

3.19. Met een niet-gedateerde beslissing verleent de gemachtigde ambtenaar een vergunning tot wijziging van de basisvergunning van 7 november 2023 inzake de verandering van het gebruik van de oppervlakte bestemd voor kantoren naar productieve activiteit (1.335,00 m²) en handel (455,00 m²). Dit is het thans bestreden besluit.

3.20. Bij arrest nr. 263.081 van 25 april 2025 willigt de Raad van State de in randnummer 3.16 bedoelde vordering in en beveelt hij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de basisvergunning van 22 oktober 2024.

IV. Schorsingsvoorwaarden

4. Krachtens artikel 17, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan de schorsing van de tenuitvoerlegging slechts worden bevolen 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 akte of het reglement *prima facie* kan verantwoorden.

V. Spoedeisendheid

Uiteenzetting van verzoekers

5.1. Verzoekers wijzen er vooreerst op dat een wijzigingsvergunning – zoals het bestreden besluit er een is – steeds het lot volgt van de onderliggende basisvergunning.

Door de bij arrest nr. 263.081 van 25 april 2025 bevolen schorsing van de tenuitvoerlegging van de basisvergunning van 22 oktober 2024, dan wel de intrekking van de basisvergunning van 7 november 2023, is de voorliggende wijzigingsvergunning niet uitvoerbaar.

5.2. Verzoekers voegen eraan toe dat indien er een nieuwe herstelbeslissing zou volgen en er dus een nieuwe basisvergunning zou worden verleend, zij de in de arresten nr. 260.159 van 18 juni 2024 en nr. 263.081 van 25 april 2025 aanvaarde nadelen zouden ondergaan.

Beoordeling

6. Het komt er voor een verzoekende partij die beweert dat de zaak te spoedeisend is om de uitkomst van het annulatieberoep te kunnen afwachten, op aan om van die urgentie te overtuigen aan de hand van de concrete feiten die zij in haar vordering aanvoert. Dit houdt in dat het aan de verzoekende partij toekomt aan de zaak eigen, specifieke gegevens bij te brengen die *in concreto* aantonen dat de zaak spoedeisend is, gelet op de nadelige gevolgen die een tenuitvoerlegging van het bestreden besluit voor haar persoonlijk kunnen veroorzaken.

Er moet een voldoende rechtstreeks causaal verband bestaan tussen de aangevoerde nadelen en het bestreden besluit.

7.1. Op het eerste gezicht is het terecht dat verzoekers aanvoeren dat het bestreden besluit – die een wijzigingsvergunning betreft – niet uitvoerbaar is, gelet op de intrekking van de basisvergunning van 7 november 2023 (randnr. 3.15) en het feit dat de Raad van State bij arrest nr. 263.081 van 25 april 2025 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de basisvergunning van 22 oktober 2024 heeft bevolen.

7.2. De in randnummer 5.2 bedoelde hypothese doet zich niet voor, zodat de in dat randnummer vermelde nadelen geen spoedeisendheid kunnen verantwoorden.

8. Het besluit is dat niet blijkt dat de vordering op vandaag spoedeisend is.

Hieruit volgt dat niet voldaan is aan één van de bij artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

BESLISSING

De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op zestien september tweeduizend vijftientig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	kamervoorzitter,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Jan Clement