RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 108.597 van 28 juni 2002
in de zaak A. 111.497/X-10.603.

In zake : Quentin LEFEVRE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat O. RONSE,
kantoor houdende te 1190 BRUSSEL,
Zeven Bunderslaan 130

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat S. VAN GEETERUYEN,
kantoor houdende te 1080 BRUSSEL,
Leopold II-laan 180.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Quentin LEFEVRE op 15 oktober 2001 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 28 juni 2001 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media houdende, eensdeels, inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen het besluit van 28 september 2000 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij hem een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het "verbouwen en wijzigen van bestemming van een industrieel gebouw naar een woning" gelegen aan de Lindestraat 38 A te Sint-Genesius-Rode, kadastraal bekend Sectie C, nr. 677 w, anderdeels, vernietiging van voornoemd besluit van 28 september 2000 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 30 november 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 11 januari 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat O. RONSE, die verschijnt voor verzoeker, en van Advocaat S. BUTENAERTS die, loco Advocaat S. VAN GEETERUYEN verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat verzoeker bij brief van 27 augustus 1998 aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode kennis heeft gegeven van zijn voornemen om een onroerend goed, met name het middelste gedeelte van een gebouwencomplex dat thans een werkplaats is, gelegen te Sint-Genesius-Rode, Lindestraat 38 A, aan te kopen en het gelijkvloers te laten dienen als garage en klein hobby atelier en de eerste verdieping, zijnde een plateau van 6 x 20 m, om te bouwen tot een "loft-achtig appartement"; dat het gemeentebestuur van Sint-Genesius-Rode met een brief van 22 september 1998 aan verzoeker heeft medegedeeld wat volgt :

> "Het Schepencollege heeft uw voornoemde principsaanvraag dd. 27 augustus 1998 besproken tijdens zijn vergadering van 18 september 1998 en oordeelde dat uw voorstel een interessante oplossing zou kunnen bieden voor het betrokken pand.
> Aangezien evenwel deze bestemming niet uitdrukkelijk voorzien werd in het bijzonder plan van aanleg 'De Kom-Midden' (KB 06/06/1980), werd uw aanvraag bij brief van heden voor advies overgemaakt aan de Afdeling R.O.H.M. te Leuven met de vraag of uw project haalbaar is.";

dat verzoeker op 28 december 1999 bij het college van burgemeester en schepenen een vergunningsaanvraag heeft ingediend tot "bestemmingswijziging van ambacht naar wonen" voor het betrokken goed, gelegen Lindestraat 38 A, kadastraal bekend Sectie C, nr. 677 w; dat verzoeker bij akte verleden op 30 oktober 1998 het betrokken pand heeft aangekocht; dat het gemeentebestuur van Sint-Genesius-Rode met een brief van 30 december 1998 aan verzoeker ter kennis heeft gebracht dat de afdeling R.O.H.M. te Leuven bij brief van 11 december 1998 heeft medegedeeld dat

zijn aanvraag voor het omvormen van het betrokken bedrijfsgebouw Lindestraat 40 (lees : 38A) tot woonst niet kan aanvaard worden, en dit volgens de in bijlage gevoegde brief van 11 december 1998 om reden dat het tot woongelegenheid te verbouwen gedeelte van het bedrijfsgebouw volgens het bijzonder plan van aanleg "De Kom" grotendeels ligt in de zone voor koeren en hovingen, en de woongelegen "in tweede woonorde" zou worden ingericht, hetgeen niet de bedoeling was die voorzien werd in het bijzonder plan van aanleg; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 21 januari 2001 de gevraagde vergunning heeft geweigerd om volgende redenen :

> "Naar aanleiding van de principsaanvraag door dezelfde aanvrager oordeelde het Schepencollege op 18.9.1998 dat het voorstel van de heer LEFEVRE een interessante oplossing biedt voor het betrokken pand en zich perfect zou integreren in de woonomgeving.
> Aangezien de grenslijn tussen gesloten bebouwing (straatkant) en koeren en hovingen (tuinzijde) volgens het BPA De Kom diagonaal door het pand loopt, werd advies ingewonnen van de Afdeling ROHM. Bij brief van 11.12.1998 werd geantwoord dat het voorstel niet aanvaard kan worden.
> Bijgevolg moet het Schepencollege de bouwaanvraag weigeren.";

dat verzoeker tegen dit weigeringsbesluit beroep heeft ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant; dat de bestendige deputatie bij besluit van 28 september 2000 het beroep van verzoeker heeft ingewilligd en de aanvrager heeft gemachtigd om de werken uit te voeren, voorkomend op de bijgaande plannen, in essentie om volgende redenen :

> "Overwegende dat voor de plaats een Bijzonder Plan van Aanleg bestaat, nr. 1 'De Kom'; dat langs de Lindestraat een bestemmingsstrook voor gesloten bebouwing werd aangeduid; dat hierachter een zone voor koeren en hovingen is gelegen; dat het gebouw, voorwerp van het beroep, te paard staat ingeplant op de grens tussen beide bestemmingszones;
> Overwegende dat er tegenstrijd is met de bepalingen van het BPA, dat dit betekent dat ingrijpende verbouwingswerken, die het gebouw voor een lange periode zouden bestendigen, niet kunnen worden aanvaard; dat de beoogde wijziging van gebruik evenwel niet gepaard gaat met ingrijpende verbouwingen; dat het gelijkvloers geheel, als werkplaats en garage, ongewijzigd blijft; dat op de verdieping de woongelegenheid wordt ondergebracht; dat geen wanden worden gebouwd, behoudens een paar lichte wandjes die deel uitmaken van de keuken- en badkamerinstallatie; dat de grote bedrijfsruimte als een open woonruimte wordt benut en enkel in de achtergevel een paar vensters worden aangebracht,- dat voorts een makkelijk te verwijderen metalen buitentrap wordt geïnstalleerd en de ramen en poorten vervangen, zonder wijziging van de vensteropeningen;
> Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften bij het BPA bepalen (artikel 1-b) dat bestaande gebouwen hun bestemming van werkplaats of woning mogen behouden met normale onderhouds- en herstellingswerken, tot op het ogenblik dat de eigenaar de bestemming, voorzien in het BPA, inroept; dat deze stelling in acht genomen de voorgestelde wijziging van gebruik kan

worden gerechtvaardigd; dat de spoedige verwezenlijking van het BPA niet kan worden verwacht, gezien de twee vleugels van de voormalige schrijnwerkerij als afzonderlijke eigendommen werden verkocht en dat de configuratie van de gebouwen niet toelaat dat op één van beide percelen de ordening volgens het BPA wordt verwezenlijkt; dat hiertoe de samenvoeging van de eigendommen zal noodzakelijk zijn; dat anderzijds de bestendiging van het gebouw als atelier voor de vestiging van een ambachtelijk bedrijf of een onderneming, niet aangewezen wordt geacht, gelet op de inplanting in een residentieel dorpsweefsel; dat het beoogde gebruik als woning een meer geschikte inpassing in de omgeving betekent, zonder de hinder die normaal te verwachten valt met een bedrijfsgebruik;

Overwegende dat de omvorming niet leidt tot een tweede woonorde; dat de tweede vleugel gedeeltelijk voor de betrokken vleugel staat; dat in deze constructie voorlopig geen woongelegenheid is ondergebracht; dat de twee vleugels zich, samen met de links aanpalende woning, als een U-vormig geheel voordoen, gegroepeerd rond een kleine open ruimte, aansluitend bij de straat; dat deze opstelling een rustiger toegankelijkheid van de woongelegenheden toelaat en de woonkwaliteit bevordert;

Overwegende dat, gelet op wat voorafgaat, de gebruikswijziging als een aanmerkelijke verbetering van de woonomgeving zal worden ervaren, zonder dat de verwezenlijking van het BPA voor de toekomst in het gedrang wordt gebracht; dat het voorstel bijgevolg gunstig kan worden geadviseerd;

Overwegende dat het dossier werd aangevuld met een reeks plannen, conform aan die gevoegd bij de aanvraag en dan ook door de stedenbouwkundig architect werden voorzien van het nodige visum; dat dergelijke plannen geenszins in strijd zijn met de in het gewestplan voorziene bestemming; dat het beroepsschrift dan ook kan bijgetreden worden, aangezien het ingediend ontwerp de goede stedenbouwkundige aanleg van de omgeving niet in het gedrang brengt; dat dientengevolge het weigeringsbesluit d.d. 21 januari 2000 van het college van burgemeester en schepenen van SINT-GENESIUS-RODE niet dient bevestigd te worden";

dat de gemachtigde ambtenaar op 19 oktober 2000 beroep heeft ingesteld bij de Vlaamse regering tegen voormeld inwilligingsbesluit van de bestendige deputatie; dat de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media bij het bestreden besluit van 28 juni 2001 het beroep heeft ingewilligd en de beslissing van 28 september 2000 van de bestendige deputatie heeft vernietigd; dat dit besluit is gemotiveerd als volgt :

"Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, gelegen is in een woongebied; dat overeenkomstig artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven; dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat betreffende aanvraag tevens gesitueerd is binnen de grenzen van het bij koninklijk besluit van 6 juni 1980 goedgekeurde en niet vervallen bijzonder plan van aanleg 'De Kom'; dat dit bijzonder plan van aanleg de grond in een zone voor gebouwen in gesloten bebouwing én in een zone voor koeren en hovingen situeert; dat het grootste deel van de betreffende constructie in de zone voor koeren en hovingen is gelegen; dat in deze zone enkel bijgebouwen mogen worden opgetrokken à rato van 15% van het bestaande woonoppervlak van de bestaande woning;

Overwegende dat een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, dat de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, een verordenend karakter heeft en bindend blijft zowel voor de vergunningverlenende overheid als voor de aanvrager die binnen de zonering van het bijzonder plan van aanleg wenst te bouwen, te verbouwen of functiewijzigingen aanvraagt;

Overwegende dat, in tegenstelling tot wat meermaals in de procedure tot vergunning wordt gesteld, niet zomaar kan aangenomen worden dat het ontwerp een verbetering van de woonomgeving impliceert; dat immers door het voorzien van een woonfunctie enkel de woonkwaliteit naar de aanpalenden toe wordt verzekerd doch vanuit ruimtelijk stedenbouwkundig oogpunt de aanvraag in geen enkele verbetering of tegemoetkoming aan de hic en nunc vigerende voorschriften van het voornoemd detaillerend ordeningsplan resulteert; dat de vergunningverlenende overheid uitdrukkelijk in het ordeningsplan de wens heeft uitgedrukt ter hoogte van het betreffende pand een zone voor gesloten bebouwing te betrachten, met achtergelegen zone voor koeren en hovingen; dat de aanvraag een bestendiging betekent van deze stedenbouwkundig weinig aanvaardbare situatie; dat de aanvraag, door zijn situering ietwat achterin tussen bestaande bebouwing, zich distantieert van deze wens en van de feitelijk bestaande toestand ter plaatse; dat in casu kan vastgesteld worden dat de overheersende bebouwing aan de Lindestraat zich aan de straatzijde situeert, en niet zoals in huidig geval vanaf ongeveer 11 m van de straat;

Overwegende dat de aanvraag om voornoemde redenen strijdt met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg zodat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking kan komen; dat het beroep van de gemachtigde ambtenaar dient te worden ingewilligd";

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat artikel 17, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten dient te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen; dat artikel 8, tweede lid, 5°, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing dient te bevatten "een uiteenzetting

van de feiten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de eiser een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen"; dat uit deze bepalingen volgt dat verzoekende partij in haar verzoekschrift duidelijk en concreet dient aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan, en dat met niet in het verzoekschrift tot schorsing opgenomen feiten en verklaringen hieromtrent geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker laat gelden wat volgt :

> "Overwegende dat verzoeker via zijn raadsman kennis kreeg van de aangevochten beslissing tijdens de gerechtelijke vakantie en tevens met melding dat deze de zaak niet langer kon behartigen, reden waarom verzoeker niet vroeger zijn verzoek tot schorsing kon indienen;
>
> Dat verzoeker door de eerste positieve en enthousiaste reaktie van de gemeente overging tot aankoop van het betrokken pand.
>
> Hiervoor ging hij een lening aan.
>
> Wegens weigering van de vergunning kan verzoeker zijn onroerend goed niet inrichten en dient hij verder een andere woonst te financieren.
>
> Naast de financiële last van de lening 17.791fr/maand, huidige huurgelden (12.000fr/maand) en andere gebruikelijke maandelijkse uitgaven, dient hij nu het hoofd te bieden aan de dreiging van heffing voor leegstand en/of verkrotting.
>
> Dit alles met een salaris van brandweer (ongeveer 50.000fr/maand) (cfr. Stuk 12).
>
> Afgezien van de zuiver financiële consequenties, dreigt gezegde toestand, verzoeker moreel aan de grond te zetten.
>
> Derhalve, gelet op de vereiste termijn om de annulatieprocedure te bespoedigen, zou een latere annulatie geen herstel meer kunnen uitmaken van de onherroepelijke schade geleden door verzoeker, welke zowel moreel als financieel aan de grond zou zijn en de geplande bouwwerken moreel noch financieel nog aan zou kunnen.
>
> Bij gebreke aan schorsing van de uitvoering, zal de aangevochten akte in de gestelde context, onherroepelijk de financiële draagkracht, ja zelfs de carrière van verzoeker kelderen.
>
> Hieruit volgt manifest dat er sprake is van gevaar voor een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel in hoofde van verzoeker";

Overwegende dat de verwerende partij omtrent het door verzoeker aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel geen verweer voert;

Overwegende dat verzoeker in de eerste plaats betoogt dat hij "door de eerste positieve en enthousiaste reaktie van de gemeente overging tot aankoop van het betrokken pand" en "hiervoor (...) een lening aan(ging)", en dat hij ingevolge de weigering van de gevraagde vergunning thans zowel de financiële last

van zijn lening als de huur van zijn huidige woning dient te financieren; dat dit betoog niet kan worden bijgetreden; dat uit de hiervoor geciteerde brief van het college van burgemeester en schepenen weliswaar blijkt dat het college van oordeel was dat het voorstel van verzoeker "een interessante oplossing zou kunnen bieden voor het betrokken pand", maar dat ter zelfder tijd voorbehoud werd gemaakt omtrent de mogelijkheid tot het verkrijgen van de nodige vergunning en verzoekers vraag voor advies werd overgemaakt aan de afdeling R.O.H.M. te Leuven met de vraag of het project haalbaar is; dat verzoeker blijkbaar niet op dit advies heeft gewacht om het goed aan te kopen; dat het aangevoerde nadeel aldus in de eerste plaats het gevolg blijkt te zijn van verzoekers eigen voortvarend handelen; dat het bovendien een financieel nadeel is; dat een financieel nadeel in beginsel niet moeilijk te herstellen is; dat verzoeker geen concrete cijfermatige en overtuigende gegevens aanvoert waaruit kan blijken dat dit te dezen wel het geval zou zijn; dat in zover verzoeker een moreel nadeel aanvoert dit afdoende wordt hersteld door een gebeurlijke vernietiging van het bestreden besluit; dat een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging naar de wil van de wetgever niet is bedoeld "om de annulatieprocedure te bespoedigen"; dat verzoekers uiteenzetting geen concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achtentwintig juni 2002, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **J. BOVIN.**