

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 141.591 van 4 maart 2005
in de zaak A. 158.170/X-12.140.**

In zake : de b.v.b.a. BOSKOUTER,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. STIJNS,
kantoor houdende te 3001 LEUVEN,
Ubicenter, Philipssite 5

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad van
VLAAMS-BRABANT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. SOCQUET,
kantoor houdende te 3080 TERVUREN,
Merenstraat 28.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de b.v.b.a. BOSKOUTER op 7 december 2004 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 5 oktober 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij haar beroep tegen de beslissing van 3 februari 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem houdende weigering van een vergunning tot bestemmingswijziging van een rustoord naar 20 studio's aan de Boskoutersstraat te Boutersem, op een perceel kadastraal bekend Sectie C, nr. 19s2, niet wordt ingewilligd;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPES;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 31 januari 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 februari 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad E. BREWAEYS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat S. VAN HOECKE die, loco Advocaat J. STIJNS verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat D. SOCQUET, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPES;

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;

I. De feiten.

1. Verzoekende partij is eigenaar van een onroerend goed gelegen te Boutersem, Kerkom, Boskouterstraat 37 B, kadastraal bekend Sectie C, nr. 19s2.

Dit perceel is volgens het gewestplan Tienen-Landen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Op 16 maart 1973 werd door de bestendige deputatie een verkavelingsvergunning verleend voor twee loten voor open bebouwing.

Op 25 februari 1988 werd een verkavelingswijziging goedgekeurd door de bestendige deputatie waarbij twee loten werden samengevoegd met het oog op de bouw van een rustoord.

Op 24 mei 1988 werd een bouwvergunning verleend voor de bouw van het rustoord.

Ter plaatse werd gedurende verschillende jaren een rustoord uitgebaut met 16 kamers tot aan de faling van de uitbatingsvennootschap, de vorige eigenaar.

2. Op 27 oktober 2003 diende verzoekende partij voor het betrokken goed een aanvraag in tot bestemmingswijziging van een rustoord naar 20 kamers.

3. Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd naar aanleiding waarvan geen bezwaarschriften werden ingediend.

4. Bij besluit van 3 februari 2004 werd de aanvraag door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boutersem geweigerd.

5. Tegen betreffende weigeringsbeslissing werd door de verzoekende partij beroep ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

6. Bij het thans bestreden besluit werd het beroep niet ingewilligd.

II. Beoordeling.

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 akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat de verzoekende partij over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel uiteenzet wat volgt :

"Op basis van de adviezen die in het verleden aan verzoekster werden verstrekt, heeft deze het gebouw volledig in orde gezet om ter plaatse kamers te verhuren.

Er wordt in dat verband uitdrukkelijk gewezen op het schrijven van de Afdeling ROHM Vlaams-Brabant dd. 30 oktober 2003, waarbij de resultaten van het kwaliteitsonderzoek van de kamers werd meegedeeld aan de Burgemeester van de Gemeente Boutersem.

Er wordt hierbij gewezen op het voornemen van verzoekster om het rusthuis om te vormen tot kamers.

De kamers krijgen een eindscore van 0 punten, en worden bijgevolg geschikt geacht. Op dat ogenblik was de gemeenschappelijke keuken nog niet volledig geïnstalleerd zodat geen conformiteitsattest kon worden afgegeven in het kader van de Wooncode.

Het gebouw werd aan de hand van deze opmerkingen in orde gezet : een gemeenschappelijke keuken, drie gemeenschappelijke badkamers, bijna elke kamer beschikt over een aparte ruimte met wc, lavabo, kasten, parlofoon, enz.

Toch wordt het met het bestreden besluit niet toegelaten de kamers te verhuren voor bewoning. Er moet met andere woorden worden vastgesteld dat verzoekster met het gebouw niets kan aanvangen.

Het gebouw is het enig onroerend goed waarover de vennootschap beschikt en de verhuring van de kamers maakt de enige activiteit van de vennootschap uit. De onmogelijkheid deze kamers te kunnen verhuren zou desastreuze gevolgen hebben voor het verder bestaan van de rechtspersoon zelf.

In het bestreden besluit wordt een voorstel naar voren geschoven, namelijk om in het gebouw 6 woongelegenheden van elk 500 m³ of 100 m² te voorzien.

Dit voorstel is niet realistisch en impliceert een volledig andere opbouw. Door dit voorstel te doen wordt de bestaande constructie en de bestaande opbouw van het gebouw totaal genegeerd. Om 6 woongelegenheden te creëren

zouden alle bestaande muren dienen te worden gesloopt, zodat enkel de buitenmuren nog zouden blijven bestaan.

Wanneer zou worden gesteld dat verzoekster het gebouw dan maar weer dient te bestemmen als rustoord, kan het volgende worden opgemerkt.

In tegenstelling tot het verhuren van kamers vergt het uitbaten van een rusthuis enorm veel inspanning.

Een rusthuis uitbaten vormt een bedrijvigheid op zich en vraagt een hele organisatie waarbij gekwalificeerde mensen dienen te worden betrokken. De uitbater dient zich tot een hele reeks engagementen te verbinden.

Daarbij komt nog dat het uitbaten van een rustoord met heel wat risico's gepaard gaat en dat de uitbater ervan zich verschillende verantwoordelijkheden op de hals haalt.

Men beslist daarenboven niet op eigen houtje om met de uitbating van een rusthuis aan te vangen. Welzijnsvoorzieningen maken een heel belangrijk punt uit van het beleid van ons land, waaraan door de regeringen veel aandacht wordt geschonken.

Zo staat bijvoorbeeld in de Omzendbrief 1/95 van 12 juni 1995 te lezen dat welzijnsvoorzieningen oordeelkundig moeten worden gepland en dat hun aanwezigheid moet beantwoorden aan een reële nood. Wie vertrouwd is met de sector, zo stelt de Omzendbrief : zal beamen dat het oordeelkundig plannen van voorzieningen geen sinecure is.

Het verkrijgen van een erkenning voor een rusthuis gaat dan ook met zeer veel moeilijkheden gepaard.

Het nadeel van verzoekster bestaat er dan ook uit dat zij als eigenaar niets met haar onroerend goed kan aanvangen, terwijl dit nochtans volledig in woongebied gelegen is, volledig in orde werd gezet en voldoet aan de voorwaarden van de woonkwaliteit.

Wanneer de aanwezigheid van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van een verzoekende partij enkel zou worden aanvaard door de Raad van State in het geval van het oprichten van constructies en niet voor nagenoeg alle andere gevallen in het kader van het aanvechten van een besluit over een stedenbouwkundige vergunning, dan wordt rechtzoekenden in dezelfde positie als verzoekster een goede rechtsbedeling ontnomen.

De mogelijkheid om zich tot het hoogste administratief rechtscollege te richten met het oog op een rustig arrest wordt volledig uitgehold. Een uitspraak na een zestal jaren is niet afgestemd op de realiteit en biedt geen oplossing of rechtsbedeling.

Gedurende verschillende jaren zal verzoekster het gebouw niet kunnen verhuren zoals het voorzien was en waartoe het werd ingericht. De personen die het gebouw thans bewonen zullen in elk geval moeten vertrekken. Het gebouw zal gedurende al die tijd moeten leegstaan, met alle gevolgen vanden voor de staat ervan.

De tenuitvoerlegging van het bestreden besluit zal een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voor verzoekster met zich brengen.";

Overwegende dat de verwerende partij daartegenover het volgende stelt :

"Dat wat de tweede voorwaarde betreft er in deze dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij enerzijds ingevolge de bestreden beslissing geen ernstig nadeel ondergaat en dat anderzijds het vermeende nadeel alleszins niet moeilijk te herstellen is.

Zoals hierna zal blijken kan de verzoekende partij geenszins aantonen dat de bestreden beslissing hem een ernstig nadeel veroorzaakt en dat dit nadeel

niet zou kunnen worden tenietgedaan middels de tussenkomst van een annulatiearrest.

Wat dit betreft dient vooreerst opnieuw verwezen te worden naar het tijdstip van indiening van het verzoekschrift tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Feit is dat de verzoekende partij praktisch tot de laatst nuttige dag voor het indienen van het verzoek heeft gewacht waardoor de verzoekende partij wel degelijk te kennen geeft dat het vermeende nadeel dat hij dreigt te ondergaan ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing klaarblijkelijk niet zo ernstig is als zij voorhoudt.

Dat uw Raad reeds herhaaldelijk heeft overwogen dat het '(...)onredelijk lang wachten van de verzoeker met het instellen van de vordering tot schorsing tegen hem kan worden ingebracht met betrekking tot het bestaan van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel'. (...).

Dat immers ook in het kader van een schorsingsprocedure de rechten van de verwerende partij tot een minimum worden beperkt, gelet op de zeer beperkt toegemeten termijn waarbinnen een nota dient te worden opgeteld en te worden ingediend ter griffie van de Raad.

Dat anderzijds de verzoekende partij aannemelijk moet maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit dient te worden vermeden om reden dat hij anders in een situatie zou terechtkomen die moeilijk of niet te herstellen valt middels de tussenkomst van een annulatiearrest.

Door zelf bijna twee maanden te wachten alvorens het verzoekschrift tot schorsing van de tenuitvoerlegging in te dienen ter griffie van uw Raad, de verzoekende partij duidelijk de ernst van zijn eigen vermeende nadeel miskent.

Verzoekster stelt verder dat zij met het gebouw thans niets kan aanvangen, ondanks het feit dat zij het gebouw volledig in orde zou hebben gezet om ter plaatse kamers te verhuren.

Verzoekster stelt verder dat zij het gebouw gedurende verschillende jaren niet zal kunnen verhuren en dat de personen die het gebouw thans bewonen in elk geval zullen moeten vertrekken.

Uit deze laatste bemerking van verzoekster dient aldus te worden afgeleid dat de kamers in het gebouw reeds vandaag worden verhuurd en aldus gebruikt als studio's, ondanks het feit dat de verzoekende partij hiertoe geenszins over de vereiste vergunning beschikt.

Verzoekster creëert hierdoor haar eigen nadeel; de verzoekende partij mag uiteraard niet zelf aan de oorzaak liggen van het vermeende nadeel.

Daarenboven dient het nadeel voort te vloeien uit de bestreden beslissing zelf, en niet uit de voor het desbetreffende terrein toepasselijke planologische voorschriften, i.c. de behoorlijk vergunde niet vervallen verkavelingsvergunning dewelke een verfijning van de gewestplanbestemming inhoudt.

Het is een feitelijk, niet betwist, gegeven dat er voor het kwestieuze perceel in 1973 een verkavelingsvergunning werd afgeleverd en dat deze verkaveling ingevolge een verkavelingswijziging van 25 februari 1988 werd herbestemd van twee eengezinswoningen naar een samengevoegd lot voor een rustoord.

Het vermeende nadeel dat de verzoekende partij thans aanhaalt, vloeit aldus rechtstreeks voort uit de afgeleverde verkavelingsvergunning voor een rustoord en niet uit het thans bestreden besluit tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij laat hier uitschijnen dat zij ertoe zou gehouden zijn om ter plaatse een rustoord uit te baten. Dit is inderdaad de juiste bestemming van het gebouw, tenzij verzoekster opnieuw een verkavelingswijziging zou kunnen bekomen dewelke het gebruik van het complex tot studio's zou toelaten.

De verzoekende partij heeft een gebouw gekocht dat gelegen is in een woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan Tienen-Landen (K.B. van 24 maart 1978), doch het perceel is gelegen binnen de omschrijving

van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling. Het herbestemmen van het gebouw voor studio's is in strijd met de afgeleverde verkavelingsvergunning voor een rustoord. Deze bestemming is reeds gekend sedert 1988. De verzoekende partij kan dan ook geen onmiddellijk nadeel halen uit de correcte toepassing van deze verkavelingsvergunning.

Feit is daarenboven dat het vermeende nadeel hoe dan ook geen moeilijk te herstellen karakter heeft. Vooreerst dient wat dit betreft opgemerkt dat verzoekster een aanvraag tot wijziging van de bestemming van de verkavelingsvoorschriften zou kunnen indienen, doch vervolgens weze opgemerkt dat het nadeel dat verzoekster in deze aanhaalt een louter financieel nadeel betreft dat erin bestaat dat zij het gebouw thans niet zou kunnen verhuren (hoewel er blijkbaar op dit ogenblik reeds 'bewoners' aanwezig zijn volgens verzoekster).

Het is vaste rechtspraak van uw Raad dat een louter financieel nadeel perfect kan worden hersteld middels de tussenkomst van een annulatiearrest.

Hierbij weze nog opgemerkt dat de duurtijd van een annulatieprocedure niet kan worden aangehaald ter staving van het vereiste moeilijk te herstellen ernstig nadeel.";

Overwegende dat de verzoekende partij, die een vennootschap is, haar beweringen dat het betrokken onroerend goed het enige is waarvan zij eigenaar is, niet staft door enig concreet gegeven of overtuigend argument en bijgevolg evenmin de "desastreuze gevolgen voor het verder bestaan van de rechtspersoon" aannemelijk maakt; dat er een causaal verband moet bestaan tussen de bestreden beslissing en het moeilijk te herstellen ernstig nadeel; dat dit nadeel het rechtstreeks gevolg moet zijn van de beslissing waarvan de schorsing wordt gevorderd en niet mag te wijten zijn aan de handelwijze van verzoeker; dat de nadelen die voortvloeien uit het niet (verder) kunnen gebruiken van het onroerend goed geen rechtstreeks gevolg zijn van de bestreden beslissing, die een regularisatievergunning is, doch enkel te wijten zijn aan het eigengereid handelen van de verzoekende partij, die werken heeft uitgevoerd zonder de vereiste voorafgaande vergunning; dat voorts een financieel nadeel in beginsel niet moeilijk te herstellen is, omdat het achteraf kan worden goedge maakt door toekenning van een schadevergoeding; dat de verzoekende partij in haar vordering tot schorsing verzuimt aan te tonen waarom haar nadeel meer zou zijn dan een financieel nadeel en niet zou kunnen worden goedge maakt door het rechtsherstel dat het annulatiearrest zal inhouden of dat ter uitvoering daarvan zal worden verleend; dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel moet voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en niet uit de tijd die de annulatieprocedure in beslag neemt;

Overwegende dat aldus aan een der voorwaarden van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State niet is voldaan; dat zulks volstaat om de vordering tot schorsing te verwerpen zonder dat het nodig is de opgeworpen ontvankelijkheidsexcepties te onderzoeken,

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 vier maart 2005, door :

de H.	E. BREWAEYS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

E. BREWAEYS.