RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 170.398 van 24 april 2007
in de zaak A. 176.783/X-13.013.

In zake : Koenraad VAN LIEFFERINGE,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. MATTHYS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Sint-Annaplein 34

tegen :

de stad GERAARDSBERGEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. ROELANDTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Kasteellaan 141.

tussenkomende partij :

de v.z.w. BARONIE VAN BOELARE,
die woonplaats kiest bij
advocaat F. VAN TRIMPONT,
kantoor houdende te 7860 LESSINES,
rue de la Halle 10.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Koenraad VAN LIEFFERINGE op 15 september 2006 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van:

1. het besluit van 13 juni 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen houdende afgifte aan de v.z.w. BARONIE VAN BOELARE van de stedenbouwkundige vergunning voor het “uitbreiden en verbouwen van verblijfsaccommodatie voor bejaarden” te Nederboelare, aan de Kasteeldreef 3, op percelen kadastraal bekend onder “sectie A, nrs. 367 en volgende”;

2. het besluit van 18 juli 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen houdende niet-intrekking van voormeld besluit van 13 juni 2006;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 9 november 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 24 november 2006;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat D. MATTHYS, die verschijnt voor de verzoeker, en van advocaat V. VEKEMAN, die loco advocaat B. ROELANDTS verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

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 de v.z.w. BARONIE VAN BOELARE met een verzoekschrift van 5 oktober 2006 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak kunnen worden samengevat als volgt:

De v.z.w. BARONIE VAN BOELARE baat een rust- en verzorgingstehuis uit te Geraardsbergen, Kasteeldreef 3. De 56 residenten verblijven er momenteel verspreid over het kasteel van Boelare en een nieuw paviljoen, de Meander.

Voormelde eigendom is overeenkomstig de bepalingen van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen in natuurgebied. Deze eigendom is tevens gelegen binnen het beheersingsgebied van de bij ministerieel besluit van

14 november 2005 goedgekeurde herziening en uitbreiding van het bijzonder plan van aanleg nr. 17 “Baronie van Boelare” genaamd, van de stad Geraardsbergen;

Verzoekende partij heeft tegen voormeld ministerieel besluit van 14 november 2005 houdende goedkeuring van de herziening en uitbreiding van het bijzonder plan van aanleg nr. 17 “Baronie van Boelare” genaamd, van de stad Geraardsbergen, een beroep tot nietigverklaring ingesteld. Deze zaak is thans nog hangende (G/A 169.780/X-12.673);

Op 6 april 2006 dient de v.z.w. BARONIE VAN BOELARE een aanvraag in om stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden en verbouwen van de verblijfsaccommodatie voor bejaarden. De aanvraag omvat de nieuwbouw van een uitbreidingsvleugel met 24 individuele kamers voor bejaarden, de verbouwing van een kleine dwarsschuur tot gemeenschappelijke verblijfs- en verzorgingsruimte en de aanleg van een ringdijk en noodweg ter bescherming van de gebouwen en bewoners tegen overstroming. Door de uitbreiding en verbouwing van de bestaande gebouwen zou het mogelijk worden om het huidig aantal residenten (56) voortaan te huisvesten in het uit te breiden Meandergebouw;

Het advies van de afdeling Monumenten en Landschappen, de afdeling Natuur en de brandweer is gunstig, respectievelijk gunstig onder voorwaarden;

Ook het advies van de afdeling Waterwegen en Zeekanaal (afdeling Bovenschelde) is gunstig, en dit voor zover de ringdijk met brandweg zo dicht mogelijk bij de gebouwen wordt aangelegd:

> “De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, vloeien voort uit het feit dat de uitbreiding en de aan te leggen ringdijk met brandweg gelegen is in het overstromingsgebied van de Dender. Conform het decreet Integraal Waterbeheer van 18 juli 2003, mag de bergingscapaciteit van het bekken niet worden verminderd, tenzij hiervoor compenserende maatregelen genomen worden.
> Hiermee rekening houdend en verwijzend naar het ministerieel besluit van de Vlaamse regering van 14 november 2005 (...) betreffende de Baronie van Boelare, moet aan volgende voorwaarden worden voldaan:
> - de ringdijk moet zo dicht mogelijk bij de gebouwen worden aangelegd, conform het eerder genoemde ministerieel besluit ‘...binnen een zone van 8m vanaf de voet van de gebouwen’. Op het inplantingsplan (plan met index A) wordt hieraan niet voldaan, zodat het plan in die zin moet aangepast worden (...)”;

Op 13 juni 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning, mits stipte naleving van de adviezen van de Afdeling Natuur, de Afdeling Monumenten en Landschappen en de Afdeling Waterwegen en Zeekanaal;

Dit is het eerste bestreden besluit;

Op 5 juli 2006 schorst de gemachtigde ambtenaar de vergunning op volgende gronden:

> "B.P.A:
> De maximale verhoging van het huidige overpeil zal nergens groter zijn dan 30 cm
> Beslissing college:
> Wegens het ontbreken op de bouwplannen van de aanduiding van het huidig en toekomstig oeverpeil is het niet op te maken of aan de voorwaarde wordt voldaan.
> B.P.A.:
> De aanleg van de brandweg zal, rekening houdend met de algemene voorschriften inzake brandbeveiliging voor openbare gebouwen, gebeuren in een zone van 8m breedte, te rekenen vanaf de muurvoet van de gebouwen.
> Beslissing college:
> Volgens het inplantingsplan wordt de brandweg voorzien buiten de opgelegde zone. Dit wordt bevestigd in het advies van de Bovenschelde van 18.05.2006. Het college neemt in de stedenbouwkundige vergunning als voorwaarde op dat de plannen moeten aangepast worden aan dat advies. Dit impliceert evenwel dat er geen beeld is waar precies de brandweg zal komen te liggen.
> De strijdigheid qua ligging van de brandweg met de stedenbouwkundige voorschriften kan om die redenen niet geregeld worden met een wijzigende voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning, doch vereist een aanpassing van de bouwplannen";

Op 18 juli 2006 besluit het college van burgemeester en schepenen zijn beslissing van 13 juni 2006 niet in te trekken. Het schepencollege motiveert deze beslissing als volgt:

> "1. (...)
> De op het plan aangeduide hoogtepeilen langsheen de oever zijn de bestaande peilen en tevens de toekomstige doordat aan de oever zelf niet wordt geraakt. De verhoging ter hoogte van de oever is namelijk 0 cm.
> (...)
> 2. (...)
> De brandweg wordt inderdaad op sommige plaatsen voorzien buiten de opgelegde zone maar dit is juist rekening houdende met de algemene voorschriften inzake brandveiligheid. De voorschriften stellen immers duidelijk dat brandwegen een binnenbuigstraal van 11 m en een buitenbuigstraal van 15m dienen te hebben.

Dit is onmogelijk te realiseren binnen de 8m van de bestaande bebouwing. Een bijkomend aanvullend plan maakt dit duidelijk.

Tevens merken wij op dat er geen efficiënte brandbestrijding kan gebeuren als de brandweerweg continu en dichtbij de muurvoet van de gebouwen zou liggen omdat dit ondermeer de manschappen en voertuigen in het gevaar zou brengen en er o.a. geen operationele vrijheid is om bvb. de ladderwegen op te richten en te laten roteren.

Het advies van de administratie Afdeling Bovenschelde handelt niet over de brandweg, maar over de ringdijk.(...)";

Dit is het tweede bestreden besluit;

Op 27 juli 2006 deelt de afdeling Stedenbouwkundig Beleid mede dat de vergunning logisch en gegrond is en het dossier bijgevolg niet ter vernietiging van de vergunning aan de Minister zal worden voorgelegd;

Op 25 september 2006 verleent het Vlaams Ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin aan de v.z.w. BARONIE VAN BOELARE de voorafgaande vergunning voor het bouwen van een rusthuisgedeelte met 25 woongedeelten ter vervanging van een bestaand rusthuisgedeelte;

Overwegende dat de verwerende partij en de tussenkomende partij opwerpen dat de vordering niet ontvankelijk is; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn;

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, wat de voorwaarde betreft dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, dat de verzoeker uiteenzet wat volgt:

> “Indien niet onmiddellijk de schorsing wordt bevolen van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissingen, dreigt er voor verzoekster een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te ontstaan.
>
> Zoals reeds aangevoerd bij de bespreking van het belang, komt het erop neer dat verzoeker, zelf eigenaar van een aangrenzend perceel grond dat gelegen is in een woongebied, een ongunstig advies kreeg van de stad Geraardsbergen voor een door hem gepland project onder aanvoering dat dit project niet complementair is met de historisch aangrenzende site van de Baronie van Boelare, en dat hij aldus concludeert dat hem beperkingen worden opgelegd in het woongebied waar zijn eigendom is gelegen zonder BPA, terwijl voor de site Baronie van Boelare, die als argument wordt aangewend om het project van verzoeker negatief te adviseren, zelfs een herziening en uitbreiding van het BPA wordt goedgekeurd voor het bij bouwen van service-flats, dit in een natuur-gebied.
>
> Een vergunning voor verblijfsaccommodatie van bejaarden hangt af van een programmatiecijfer voor een gemeente, en staat los van een site.
>
> 1. De vzw Baronie van Boelare, Kasteeldreef 3 te Geraardsbergen, bezit tot 30 november 2007 een erkenning voor 56 woongelegenheden. De woongelegenheden op deze site zijn verspreid over twee gebouwen, enerzijds de oudbouw 'Het Kasteel', dat 25 éénpersoonskamers telt, en anderzijds de nieuwbouw 'De Meander', met 29 kamers waaronder enkele tweepersoonskamers.
>
> De herziening en uitbreiding van het BPA die in zaak 169.780/X-12.673 ter betwisting voorligt, werd enkel en alleen opgemaakt met het oog op een vervangingsnieuwbouw voor 'Het Kasteel'.
>
> De verouderde infrastructuur van dit kasteel brengt volgens het inspectieverslag van 1.02.2006 (...), voortvloeiende uit een inspectiebezoek van 30.01.2006, heel wat tekorten met zich mee op het vlak van accommodatie, en beantwoordt niet meer aan de eisen van een kwaliteitsvolle en bewonersgerichte zorg.
>
> Door de vele tekortkomingen werd op 2 maart 2006 een voorstel tot weigering van verlenging van erkenning voor 25 bedden geformuleerd (...), ondanks de erkenning tot 30.11.2007.

Na voormelde datum verstrijkt de erkenning voor de vzw Baronie van Boelare, gezien in het gebouw 'De Meander' ook een aantal lokalen en leefruimtes ontbreken (...).

Dit betekent anders gezegd dat op 30.11.2007 in de gemeente Geraardsbergen 56 woongelegenheden vrijkomen door aan de vzw Baronie van Boelare te worden onttrokken.

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de thans aangevochten beslissingen heeft dus als direct gevolg dat voor verzoeker de onmogelijkheid wordt geschapen zijn eigen geplande activiteiten aan te vatten (...); hij kan geen voorafgaande vergunning meer bekomen voor bejaardenaccommodatie, daar volgens het programmatiecijfer geen bedden meer vrij zijn, terwijl er nochtans op 30.11.2007 niet minder dan 56 woongelegenheden zouden vrijkomen.

Dit gegeven zal niet meer herstelbaar zijn, tenzij de uitvoering van de aangevochten beslissingen onmiddellijk wordt geschorst, zodat verzoeker opnieuw op evenwaardige wijze in aanmerking kan komen voor de toebedeling van rustoordbedden.

De stavende stukken m.b.t. de terzake zijnde reglementering, waarop bovenvermelde redenering is gesteund, worden bij het schorsingsverzoekschrift gevoegd.

2. In april 2006 heeft de vzw Baronie van Boelare bijkomend voor een perceel Denderoordstraat te Geraardsbergen vlug een aanvraag ingediend bij de bevoegde diensten van de Vlaamse Gemeenschap om een voorafgaande vergunning voor 40 rustoordbedden en 34 serviceflats te verkrijgen. De voorafgaande vergunning voor deze 74 bedden werd door de Vlaamse Gemeenschap aan de vzw Baronie van Boelare in augustus 2006 afgeleverd, waardoor het programmatiecijfer voor Geraardsbergen ook geen bijkomende woongelegenheden meer toelaat.

Dit heeft voor gevolg dat alle bedden voor de stad Geraardsbergen toebedeeld zijn en dat economisch rendabele initiatieven binnen de ouderenzorg op middellange termijn onmogelijk zijn.

Nochtans werd door de NV NEJARI, bestuurslid van de vzw Baronie van Boelare, voor het perceel op de Denderoordstraat een verkavelingsvergunning aangevraagd voor drie ééngezinswoningen.

Bovendien kwam verzoeker in het bezit van een verklaring van de bevoegde stadsdiensten waaruit blijkt dat de vzw Baronie van Boelare op 8.08.2006 heeft medegedeeld dat de werken op 21.08.2006 van start zijn gegaan. Alleen een schorsend optreden kan voorkomen dat de werken onherroepelijk zouden voltooid zijn wanneer uw Raad zich over de eis tot nietigverklaring uitspreekt";

Overwegende dat verzoekers betoog er samengevat op neerkomt dat, eenmaal de vergunde werken zijn uitgevoerd, hij zijn plannen om op het aanpalende perceel bejaardenaccommodatie te bouwen niet meer zal kunnen realiseren, aangezien er "volgens het programmatiecijfer geen bedden meer vrij zijn, terwijl er nochtans op 30.11.2007 niet minder dan 56 woongelegenheden zouden vrijkomen" indien aan de infrastructuur van de v.z.w. Baronie van Boelare niet de thans vergunde werken zouden worden uitgevoerd;

Overwegende dat verzoekers project, naar eigen verklaringen in het verzoekschrift tot schorsing, de bouw betreft van appartementen en "serviceflats" met mogelijks op het gelijkvloers een commerciële ruimte alsook

ondergrondse parkings op een perceel grond gelegen te Nederboelare, aan de Astridlaan, kadastraal bekend sectie A, nrs. 348/k/b en 362/h;

Overwegende evenwel dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning geen “seviceflats” betreft, doch enkel een vervangingsnieuwbouw voor rusthuisbedden (RVT en ROB);

Overwegende dat de verzoeker weliswaar aan de hand van gegevens verstrekt door het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid, Afdeling Residentiële en Gespecialiseerde Zorg aantoont dat het programmacijfer voor de rusthuizen voor de gemeente Geraardsbergen op datum van 1 september 2006 geen bijkomende woongelegenheden toelaat, maar dat uit een door hemzelf bijgebrachte brief van hetzelfde Agentschap van 4 augustus 2006 ook blijkt dat “het programmatiecijfer voor de serviceflatgebouwen voor de gemeente Geraardsbergen op 04 augustus 2006 nog 252 bijkomende wooneenheden toe(laat)”; dat, aangezien de verzoeker naar eigen zeggen de intentie heeft op zijn perceel enkel appartementen en “serviceflats” te bouwen, niet valt in te zien op welke wijze de bestreden vergunning de verzoeker ervan zou kunnen weerhouden zijn plannen te realiseren, zelfs indien het programmatiecijfer voor serviceflatgebouwen voor de gemeente Geraardsbergen geen bijkomende wooneenheden meer zou toelaten;

Overwegende dat verzoekers uiteenzetting geen afdoende gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten besluiten 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 één van de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden 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 :

<u>Artikel 1</u>.

Het verzoek tot tussenkomst van de v.z.w. BARONIE VAN BOELARE in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

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

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig april 2007, door :

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

De griffier, **De voorzitter,**

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