

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE XIIe VAKANTIEKAMER

A R R E S T

**nr. 267.426 van 24 juli 2026
in de zaak A. 248.656/XII-10.157**

In zake: de BV M.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Guy Baelde en Valentijn Vanhoorne
kantoor houdend te 8000 Brugge
Scheepsdalelaan 29
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de STAD OOSTENDE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Jan Beleyn en Tristan Casteleyn
kantoor houdend te 8500 Kortrijk
Beneluxpark 27B
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 16 juli 2026, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van “het collegiaal besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van Stad Oostende van 11 mei 2026, houdende weigering van een uitbatingsvergunning voor een minimarket gelegen [te] 8400 Oostende.”

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking van 16 juli 2026 werd, in samenspraak met het aangeduide lid van het auditoraat, de procedurekalender vastgesteld.

De verwerende partij heeft een nota met opmerkingen en een administratief dossier ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 juli 2026 om 11.30 uur.

Kamervoorzitter Chantal Bamps heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Chloë Vandeweghe, die *loco* advocaten Guy Baelde en Valentijn Vanhoorne verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Tristan Casteleyn, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Iris Verheven 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. De verzoekende partij wenst in de gelijkvloerse handelsruimte van een pand gelegen te 8400 Oostende, een minimarket uit te baten.

Dienaangaande wordt op 26 november 2025 een handelshuurovereenkomst gesloten.

3.2. De Stad Oostende keurt bij gemeenteraadsbesluit van 23 juni 2025 de aangepaste stedelijke verordening ‘met betrekking tot activiteiten verbonden aan handelszaken en ondernemingen’ goed.

Deze verordening voert onder meer een vergunningsplicht in voor de uitbating van bepaalde publiek toegankelijke inrichtingen (hoofdstuk 5, ‘Uitbating kleinhandelszaken’), waaronder minimarkets.

Overeenkomstig artikel 5.1 is voor de uitbating van minimarkets, een uitbatingsvergunning vereist. Overeenkomstig artikel 5.3 kan een uitbatingsvergunning enkel worden toegekend na een voorafgaandelijk administratief onderzoek dat gunstig wordt bevonden. Dit voorafgaandelijk administratief onderzoek omvat volgende componenten: brandveiligheid, een omgevingsonderzoek, een onderzoek naar de mogelijke verstoring van de openbare orde en naar eventuele aanbevelingen om deze verstoringen te voorkomen, een onderzoek naar de vestigingsformaliteiten, een financieel onderzoek en een integriteitsonderzoek.

Overeenkomstig artikel 5.4 kan het college van burgemeester en schepenen de vergunning toekennen, tijdelijk of onder voorwaarden verlenen, dan wel weigeren.

Overeenkomstig artikel 5.6 ‘vergunningsvoorwaarden uitbatingsvergunning’, mogen de ruimtes die deel uitmaken van de publiek toegankelijke inrichting niet gebruikt worden als huisvesting.

3.3. Op 13 januari 2026 dient de verzoekende partij, via haar bestuurder, bij de stad Oostende een aanvraag in tot het verkrijgen van een uitbatingsvergunning voor een minimarket in het betrokken pand gelegen te 8400 Oostende.

De aanvraag wordt op 18 februari 2026 door de stad Oostende volledig en ontvankelijk verklaard.

Overeenkomstig artikel 5.3 van de stedelijke verordening wordt een administratief onderzoek uitgevoerd.

3.4. In zitting van 11 mei 2026, besluit het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende, om de gevraagde uitbatingsvergunning te weigeren op grond van de volgende motieven:

“Beschrijving

Aanleiding en context

Op 23 juni 2025 werd de Stedelijke verordening met betrekking tot activiteiten van handelszaken en ondernemingen van de Stad Oostende aangepast, waarbij onder meer de verplichting tot het bekomen van een uitbatingsvergunning voor kappers, minimarkets en dagbladhandelaars werd ingevoerd.

De heer [T.H.], bestuurder van [de verzoekende partij], [...], 8400 Oostende, ondernemingsnummer [...], diende op 13 januari 2026, een aanvraag in voor een uitbatingsvergunning voor een minimarket, gevestigd ter hoogte van de [...], 8400 Oostende.

Juridische grond

De Stedelijke verordening met betrekking tot activiteiten verbonden aan handelszaken en ondernemingen.

Artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet.

Argumentatie

De aanvraag werd beoordeeld binnen het toepasselijke regelgevend kader en met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel. De beslissing steunt op een voldoende draagkrachtige feitelijke en juridische motivering.

Naar aanleiding van een aanpassing van de stedelijke regelgeving op 23 juni 2025 werd voor bepaalde economische activiteiten, waaronder minimarkets, een voorafgaande uitbatingsvergunning verplicht gesteld. Deze vergunningsplicht beoogt een preventieve toetsing van de uitbating aan criteria van veiligheid, leefbaarheid, betrouwbaarheid en naleving van regelgeving.

De heer [T.H.], handelend in zijn hoedanigheid van bestuurder van [de verzoekende partij], met maatschappelijke zetel te [...], 8400 Oostende (ondernemingsnummer [...]), diende op 13 januari 2026 een aanvraag in voor het bekomen van een uitbatingsvergunning voor een minimarket, gelegen te [...], 8400 Oostende.

1. Volledigheid en ontvankelijkheid van de aanvraag

Op 18 februari 2026 werd de aanvraag volledig verklaard. De aanvraag werd in eerste instantie onderworpen aan een formeel onderzoek naar de naleving van de indieningsvereisten. Daarbij werd vastgesteld dat alle

noodzakelijke gegevens en documenten werden overgemaakt maar dat bijkomend de basisakte van het pand moest worden opgevraagd.

2. Administratief en integriteitsonderzoek

Er werd een uitgebreid administratief onderzoek opgestart, inclusief een integriteitsonderzoek, zoals vereist voor de uitbating van een minimarket. Dit onderzoek had tot doel na te gaan of de voorgenomen exploitatie verenigbaar is met de geldende regelgeving en geen risico's inhoudt voor de openbare orde en het maatschappelijk belang.

Het onderzoek omvatte de volgende onderdelen:

a) Brandveiligheid

De inrichting werd getoetst aan de geldende brandveiligheidsnormen. Uit het advies van de bevoegde brandweerzone blijkt dat de exploitatie slechts aanvaardbaar is mits strikte naleving van opgelegde voorwaarden.

Dit verslag werd opgemaakt na controle ter plaatse door de Brandweer op 23 maart 2026 en 'GUNSTIG verklaard onder voorwaarde van strikte naleving van de opgelegde veiligheidsmaatregelen: Gezien de volwaardige onafhankelijke vluchtweg van de woonentiteit 00.01 op het gelijkvloers via de handelszaak verloopt kan dit woonentiteit niet onafhankelijk van de handelszaak bewoond of voor overnachting gebruikt worden.'

Deze voorwaarde is essentieel en raakt aan de kern van de brandveiligheid. Het niet kunnen garanderen van een autonome en veilige woonfunctie impliceert dat elk gelijktijdig gebruik voor huisvesting onverenigbaar is met een veilige exploitatie van de handelszaak.

b) Omgevingsaspecten

Er werd nagegaan of de inrichting voldoet aan de toepasselijke voorschriften inzake stedenbouw en milieu.

Hoewel de handelsactiviteit op zich verenigbaar kan zijn met de geldende omgevingsnormen, dient deze beoordeling in samenhang te worden gelezen met de feitelijke inrichting en het gebruik van het pand, zoals vastgesteld in het administratief onderzoek.

c) Openbare orde en antecedentenonderzoek

Uit het antecedentenonderzoek blijken geen elementen die op zich aanleiding geven tot een risico voor de openbare orde, veiligheid of leefbaarheid.

d) Vestigingsformaliteiten

Uit het onderzoek blijkt dat de feitelijke en contractuele situatie strijdig is met de toepasselijke regelgeving.

Het huurcontract bepaalt het volgende: 'Zoals deze privatieven beschreven staan in de basisakte van het gebouw.

De huurder verklaart volgende bestemming te geven aan het gehuurde goed, voor zover deze niet in strijd zijn met de basisakte: NACEbel-code 47210 Groenten en fruit winkel en met Nacebel-code 47.221 vleesproducten.

Voormeld goed zal gebruikt worden voor gemengd gebruik:

60% voor de uitoefening van activiteit. De handelsruimte en de koer met berging bergingen worden uitsluitend gebruikt voor de handelszaak in de zin van de Wet op de handelshuur en 40% voor huisvesting.

Alle eventuele aanvullende fiscale lasten in hoofde van de verhuurder die het resultaat zijn van het niet respecteren van dit akkoord zullen ten laste gelegd worden van de huurder.

Hoewel deze bestemming toegelaten is voor de huurder en hoewel het pand zich in een voor de huurder goede en aanvaardbare staat bevindt, garandeert de verhuurder de juridische geschiktheid van het pand voor deze bestemming niet, aangezien de verhuurder niet instaat voor overheidsbeslissingen. Juridisch verlies van de zaak valt ten laste van de huurder’.

Daarnaast blijkt uit het ingediende grondplan dat de woonkamer en slaapkamer integraal deel uitmaken van de inrichting.

De basisakte, waarvan pagina 1 ontbreekt, bevestigt de inplanting en geeft aan dat ‘het harmonisch aspect moet blijven behouden’ en er een ‘akkoord moet zijn van de algemene vergadering voor wijzigingen hiervan van de algemene vergadering bij eenvoudige meerderheid’. Bovendien mag ‘de voorgevel en uitstalramen van de handelslokalen opschriften en reclameborden van goede smaken ontvangen - doch geen calicots - die de aard van de handel aanduiden’.

Dit akkoord is niet toegevoegd als staving aan de basisakte.

Er is een vermoeden dat dit ‘een beperking van wijziging van de uitstraling van gebouw veranderen’ kan inhouden en dat dit een ‘statutaire beperkingsclausule is met een bindende toestemmingsvereiste bij eenvoudige meerderheid die verplicht is’.

Juridisch kan de overgang naar een minimarket met veel ruimer assortiment, meer reclame en een andere inrichting ook een wijziging van de handelsactiviteit zijn met een impact op de bestemming in de praktijk.

Deze vaststellingen zijn onverenigbaar met de bepalingen van hoofdstuk

‘5.6 VERGUNNINGSVOORWAARDEN
UITBATINGSVERGUNNING’ van de stedelijke verordening met betrekking tot activiteiten verbonden aan handelszaken en ondernemingen, in het bijzonder:

‘§1 Alle voorwaarden en verplichtingen opgenomen in deze verordening en in de vergunning zelf moeten steeds nageleefd worden.

...

‘§4 De publiek toegankelijke inrichting moet voldoen aan de brandveiligheidsvoorwaarden.

...

‘§6 De ruimtes die deel uitmaken van de publiek toegankelijke inrichting mogen niet gebruikt worden als huisvesting, logies of overnachtingsplaats.’

‘§8 De ruimtes die betrokken zijn bij de uitbating van de inrichting, de technische installaties voor nutsvoorzieningen en andere inrichtingselementen:

- Mogen geen gebreken vertonen waardoor ze gebruiksonveilig zijn of dreigen te worden;
- Mogen geen vocht van welke aard ook doorlaten en/of schimmelvorming vertonen;
- Mogen niet beschadigd of versleten zijn aan de afwerking zoals doorbuiging van plafonds, vervorming of scheurvorming van muren, gaten in vloeren, houtrot van ramen en deuren, versleten vloerbedekking, gescheurd behang, afbladderende verf, barsten in sanitair, enz.'

'§9 Het is verboden om ramen van de inrichting, die zichtbaar zijn op de openbare weg, tijdens de uitbating ondoorzichtig te maken of voorwerpen te plaatsen zodat de inkijk ernstig bemoeilijkt of onmogelijk gemaakt wordt (bijvoorbeeld door het gebruik van folie, gekleurd of ondoorzichtig glas, posters, schermen, enz.).'

Bovendien is de combinatie van handelsfunctie en huisvesting rechtstreeks strijdig met de brandveiligheidsvoorwaarde zoals opgelegd door de brandweer, met name:

'GUNSTIG verklaard onder voorwaarde van strikte naleving van de opgelegde veiligheidsmaatregelen:

'Gezien de volwaardige onafhankelijke vluchtweg van de woonentiteit 00.01 op het gelijkvloers via de handelszaak verloopt kan dit woonentiteit niet onafhankelijk van de handelszaak bewoond of voor overnachting gebruikt worden.'

Hieruit volgt dat de exploitatie, zoals aangevraagd en feitelijk ingericht, structureel in strijd is met zowel de stedelijke verordening als de opgelegde brandveiligheidsvoorwaarden.

Deze onverenigbaarheid kan niet worden ondervangen door het opleggen van bijkomende voorwaarden, aangezien zij betrekking heeft op de intrinsieke inrichting en het gebruik van het pand.

Het huurcontract werd afgesloten op naam van de natuurlijke persoon-uitbater, terwijl de feitelijke uitbating zal gebeuren via de [verzoekende partij]. Deze vennootschap heeft volgens haar statutaire doelomschrijving onder meer activiteiten voorzien die verband houden met de uitbating van een dag winkel of superette, naast een bredere opsomming van andere activiteiten. Deze discrepantie tussen contractuele huurder en feitelijke exploitant bemoeilijkt de eenduidige toewijzing van rechten en verplichtingen in het kader van de uitbatingvergunning.

Er blijkt dat deze BV sinds 1 juli 2025 beschikt over een andere exploitatiezetel, gelegen te [...], 8400 Oostende. Voor deze locatie werd door de uitbater een melding ingediend op 4 november 2025, die werd vergund met vergunningsnummer 2026/3/011 bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 12 januari 2026. Dit gegeven bevestigt dat de vennootschap reeds actief is als exploitant op een andere locatie, wat relevant is in het kader van de beoordeling van de huidige aanvraag en de organisatorische en feitelijke structuur van de uitbating.

Uit het aansluitingsbewijs van de uitbater [T.H.], kunnen we afleiden dat zijn domicilie gevestigd is in de [...], 8400 Oostende nationaal nummer: [...] en een wettelijk contract bij dit organisme heeft ondertekend overeenkomstig de wetgeving houdende inrichting van het sociaal statuut der zelfstandigen 01/01/2023 met als hoofdberoep zelfstandige (starter).

e) Financiële toestand

Het financieel onderzoek had betrekking op de naleving van financiële verplichtingen ten aanzien van de Stad.

Hieruit blijkt dat er geen openstaande schulden of andere indicaties zijn die wijzen op een risico voor een correcte en duurzame uitbating.

f) Integriteit en betrouwbaarheid

Het integriteitsonderzoek, uitgevoerd in het kader van de specifieke regelgeving voor minimarkets, had tot doel de betrouwbaarheid van de aanvrager en de integriteit van de voorgenomen exploitatie te beoordelen. Er werden geen negatieve indicaties vastgesteld. Op basis van het geheel van het administratief en integriteitsonderzoek werden geen negatieve of belemmerende elementen vastgesteld.

Dit onderzoek werd dan ook met gunstig advies door de dienst Handhaving afgesloten.

Besluit

Gelet op:

- de strijdigheid met de stedelijke verordening, in het bijzonder het verbod op huisvesting binnen de publiek toegankelijke inrichting;
- niet-verzoenbaarheid met de essentiële brandveiligheidsvoorwaarde;
- en de discrepantie tussen contractuele huurder en feitelijke exploitant.

dient te worden vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan de geldende uitbatingsvoorwaarden.

Bijgevolg vormt dit een voldoende en rechtsgeldige grond tot weigering van de uitbatingsvergunning.

Regelgeving: bevoegdheid

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd op basis van artikel 56-57 van het decreet lokaal bestuur.

Besluit

Artikel 1

Het College van Burgemeester en Schepenen weigert een preciaire uitbatingsvergunning aan de heer [T.H.], bestuurder van [de verzoekende partij], [...], 8400 Oostende, ondernemingsnummer [...], voor de uitbating van de handelszaak gelegen te [...], 8400 Oostende.

Gelet op:

- de strijdigheid met de stedelijke verordening, in het bijzonder het verbod op huisvesting binnen de publiek toegankelijke inrichting;
- niet-verzoenbaarheid met de essentiële brandveiligheidsvoorwaarde;

- en de discrepantie tussen contractuele huurder en feitelijke exploitant.”

Dit is het bestreden besluit.

3.5. Bij brief van 20 mei 2026 wordt de weigeringsbeslissing aan de verzoekende partij betekend.

IV. Herinnering aan de schorsingsvoorwaarden

4. Krachtens artikel 17, § 1, derde lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid 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 waarvan het onderzoek zich leent voor een versnelde behandeling en waarmee de nietigverklaring van de bestreden beslissing *prima facie* kan worden verantwoord. Overeenkomstig paragraaf 5 van datzelfde artikel wordt de zaak behandeld bij uiterst dringende noodzakelijkheid en derhalve binnen een termijn van vijftien dagen of minder, wanneer zulks in het opschrift wordt vermeld.

V. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de verzoekende partij

5. De verzoekende partij doet ter verantwoording van de hoogdringendheid gelden:

“(d) Vierde subonderdeel: De uiterst dringende noodzakelijkheid
12. De uiterst dringende noodzakelijkheid is *in casu* eveneens aangetoond. Zoals hoger uiteengezet, verhindert de bestreden beslissing onmiddellijk en volledig de exploitatie van de minimarket. Zolang de weigering

rechtsgevolgen blijft sorteren, kan verzoekster geen handelsactiviteit ontwikkelen in het betrokken pand.

Het nadeel ontstaat dus niet pas op langere termijn, maar manifesteert zich onmiddellijk vanaf de kennisname en handhaving van de bestreden beslissing.

13. Daarbij is van belang dat de financiële en commerciële schade zich niet statisch voordoet, maar van dag tot dag en van maand tot maand toeneemt. Elke bijkomende maand zonder exploitatie betekent een bijkomende huurtermijn, bijkomende vaste kosten, bijkomende exploitatiekosten zonder tegenprestatie, bijkomend verlies aan commerciële zichtbaarheid en een verder uitstel van de opbouw van een cliënteel.

De tijdsfactor is hier bijgevolg doorslaggevend.

14. Een gewone behandeling van het vernietigingsberoep biedt evident geen nuttige rechtsbescherming. Tegen de tijd dat over de wettigheid van de bestreden beslissing ten gronde uitspraak zou worden gedaan, zal het economische nadeel zich reeds hebben voltrokken. De vraag is bijgevolg niet of verzoekster op termijn eventueel gelijk kan krijgen, maar of zij intussen nog over een levensvatbare handelsactiviteit beschikt waarvoor een vernietigingsarrest nog nuttig gevolg kan hebben.

15. Ook de gewone schorsingsprocedure biedt in de concrete omstandigheden van dit dossier geen afdoende bescherming. Verzoekster kan zich, gelet op de aard van de bestreden beslissing en de onmiddellijke blokkering van de exploitatie, niet veroorloven om de uitkomst van een gewone schorsingsprocedure af te wachten. Zelfs een beperkte vertraging van enkele maanden volstaat om de financiële druk op een startende onderneming aanzienlijk te verhogen en de commerciële opstart ernstig te hypothekeren.

16. De uiterst dringende noodzakelijkheid wordt niet ontkracht door het tijdsverloop sedert de kennisgeving van de bestreden beslissing.

Na kennisname van de beslissing heeft verzoekster het dossier onderzocht en juridisch advies ingewonnen omtrent de beschikbare administratieve en jurisdictionele rechtsmiddelen. Parallel werd getracht om de door de verwerende partij aangehaalde contractuele bezwaren onmiddellijk en definitief weg te nemen.

De aangepaste handelshuurovereenkomst, waarin [de verzoekende partij] zelf als huurder wordt aangeduid en iedere gehele of gedeeltelijke bewoning uitdrukkelijk wordt uitgesloten, kon uiteindelijk op 14 juli 2026 door de betrokken partijen worden ondertekend.

Van zodra verzoekster over dit doorslaggevende en ondertekende stuk beschikte, heeft zij het verzoekschrift zonder verder uitstel laten actualiseren en neerleggen. Er is derhalve geen sprake van passiviteit of een door verzoekster veroorzaakte vertraging, maar van een voortvarende poging om de door het bestuur aangehaalde aandachtspunten eerst feitelijk en contractueel te remediëren.

Er is derhalve geen sprake van enige door verzoekster zelf veroorzaakte vertraging die de aangevoerde hoogdringendheid zou kunnen relativeren.

17. Gelet op het voorgaande is de zaak te spoedeisend voor een gewone behandeling en is zij bovendien onverenigbaar met de behandelingstermijn van een gewone schorsingsprocedure.

De onmiddellijke blokkering van de uitbating, de doorlopende vaste kosten, de reeds gedane investeringen, het startende karakter van de handelsactiviteit, het risico op verlies van commerciële opportuniteit en de dreiging voor de levensvatbaarheid van de onderneming tonen samen aan dat enkel een schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid nog nuttige en effectieve rechtsbescherming kan bieden.

De voorwaarden voor de behandeling van de vordering bij uiterst dringende noodzakelijkheid zijn derhalve vervuld.”

Beoordeling

6. De schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid houdt een ernstige verstoring in van het normale verloop van de rechtspleging voor de Raad van State, herleidt de mogelijkheden tot onderzoek van de zaak tot een strikt minimum en beperkt in aanzienlijke mate de uitoefening van de rechten van verdediging van de verwerende partij. Het is om die reden dat, zoals overwogen in het arrest nr. 249.313 van 22 december 2020 van de Algemene Vergadering van de afdeling Bestuursrechtspraak, de Raad van State met een zekere gestrengheid de voorwaarden beoordeelt die vervuld moeten zijn opdat deze vordering kan worden ingewilligd.

De aanwending van die procedure moet dan ook zeer uitzonderlijk blijven in die zin dat ze slechts mag worden aangewend in die enkele gevallen dat het uiterst dringende karakter van de zaak meteen voor iedereen zonder meer duidelijk is, of door de verzoekende partij op duidelijke en onomstootbare wijze wordt aangetoond. Daarbij is overeenkomstig artikel 17, § 5, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State vereist dat “in het opschrift van de vordering vermeld is dat de zaak bij uiterst dringende noodzakelijkheid, en derhalve binnen een termijn van vijftien dagen of minder, behandeld dient te worden”. Luidens artikel 8, § 1, tweede lid, 2°, van het koninklijk besluit van 19 november 2024 ‘tot bepaling van de rechtspleging in kort geding en tot wijziging van diverse besluiten betreffende de procedure voor de afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State', bevat het verzoekschrift waarin de uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangevoerd daartoe "een uiteenzetting van de feiten die de uiterst dringende noodzakelijkheid rechtvaardigen". Dit impliceert dat een verzoekende partij, zoals wordt aangegeven in de parlementaire voorbereiding, waarin wordt gesteld dat "[d]e procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid [...] bovendien uitzonderlijk [moet] blijven en [...] hoe dan ook alleen [mag] worden aangewend voor zaken waarin een verzoeker de noodzaak aantoonst dat binnen een termijn van maximaal vijftien dagen moet worden opgetreden" (Wetsontwerp tot wijziging van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, KAMER, 2022-2023, 14 maart 2023, nr. 55-3220/1, 11-12), aan de hand van precieze, concrete en verifieerbare gegevens dient aan te tonen dat indien de zaak binnen een termijn van meer dan vijftien dagen zou worden behandeld, de uitspraak van de Raad van State onherroepelijk te laat zou komen om het nadeel op te vangen of de belangen van de verzoekende partij veilig te stellen. Alleen de elementen die zij in haar verzoekschrift aanvoert, kunnen in aanmerking worden genomen.

Het is aan de verzoekende partij om in haar verzoekschrift bij uiterst dringende noodzakelijkheid de specifieke en concrete redenen te vermelden waarom de gewone vordering tot schorsing voorzien in artikel 17, § 4, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State niet geschikt is om het door haar aangevoerde nadeel tijdig op te vangen of haar belangen tijdig veilig te stellen, rekening houdend met de in die bepaling vermelde behandelingstermijnen, en met de mogelijkheid voor de kamer die de zaak behandelt om een datum voor de zitting te bepalen afhankelijk van de mate van urgentie die in het verzoek wordt aangevoerd.

De uiterst dringende noodzakelijkheid kan daarenboven niet voortkomen uit de enkele omstandigheid dat ingevolge de doorlooptijd van de zaak een uitspraak volgens de gewone schorsingsprocedure of een uitspraak ten gronde zou tussenkomen in een min of meer verre toekomst, waardoor de gewone

schorsings- of annulatieprocedure een verzoekende partij niet toelaat een arrest te verkrijgen voordat de bestreden handeling haar volledige uitwerking heeft gehad. Opdat aan de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid voldaan zou zijn, moet deze vaststelling ten minste gepaard gaan met andere feitelijke gegevens die eigen zijn aan de voorliggende zaak en die aantonen dat de uiterst dringende noodzakelijkheid eraan inherent is.

Niet minder dan het geval is in de gewone schorsingsprocedure, is daartoe vereist dat de verzoekende partij het resultaat van de procedure ten gronde niet kan afwachten om haar beslissing te verkrijgen, op straffe zich in een toestand te bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen.

7. Bij de concrete uitwerking van de uiterst dringende noodzakelijkheid moet een verzoekende partij er zich voor hoeden dat begrip niet op een algemene wijze te omschrijven. Algemene beschouwingen die niet worden ondersteund door concrete elementen kunnen niet in aanmerking worden genomen. Het bewijs van de uiterst dringende noodzakelijkheid mag zich niet beperken tot een theoretische uiteenzetting doch vereist het aanreiken van concrete, specifieke op de verzoekende partij betrekking hebbende en verifieerbare gegevens dat zij het resultaat van de gewone schorsingsprocedure zoals voorzien in artikel 17, § 4, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State niet kan afwachten op straffe van zich in een toestand te bevinden met ernstige, onherroepelijke schadelijke gevolgen.

8. Voorts dient, wie aanvoert redenen te hebben die een zodanige urgentie verantwoorden dat niet alleen niet de uitkomst van een beroep tot nietigverklaring kan worden afgewacht, maar zelfs niet een schorsing die volgens de gewone procedure zou worden bevolen, zich daar ook naar te gedragen. Dit wordt beoordeeld in het licht van de diligentie die de verzoekende partij bij het instellen van haar vordering, al dan niet, aan de dag heeft gelegd. Diligent optreden is derhalve vervat in de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid en

het bestaan van de uiterst dringende noodzakelijkheid tot schorsing wordt mede afgemeten naar de haast die een verzoekende partij zelf betoont bij het instellen van haar vordering. Een verzoekende partij die zonder afdoende reden talmt met het instellen van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, geeft er blijk van die uiterst dringende noodzakelijkheid zelf niet ernstig te nemen.

Het is vanaf het ogenblik waarop de uiterst dringende noodzakelijkheid ontstaat, dat een verzoekende partij met passende voortvarendheid moet optreden. Dit ogenblik moet niet – maar kan nog wel – samenvallen met het ogenblik dat de verzoekende partij kennis krijgt van de bestreden rechtshandeling. Het valt evenwel aan een verzoekende partij toe om op heldere en overtuigende wijze de (nieuwe of veranderde) feiten en omstandigheden die tot gevolg hebben dat de zaak niet (langer) verenigbaar is met de behandelingstermijn van de gewone vordering tot schorsing, uiteen te zetten, ze aannemelijk te maken en ze in de tijd te situeren. Dit laatste is van belang omdat deze feiten en omstandigheden het uitgangspunt vormen om de diligentie van de verzoekende partij te beoordelen.

9. De Raad van State stelt vast dat i) het bestreden besluit dateert van 11 mei 2026; ii) het aan de verzoekende partij ter kennis werd gebracht op 20 mei 2026 en iii) de voorliggende vordering op 16 juli 2026 werd ingesteld.

Betreffende het tijdsverloop tussen de kennisneming van het thans bestreden besluit en het indienen van de voorliggende vordering doet de verzoekende partij gelden:

“16. De uiterst dringende noodzakelijkheid wordt niet ontkracht door het tijdsverloop sedert de kennisgeving van de bestreden beslissing. Na kennisname van de beslissing heeft verzoekster het dossier onderzocht en juridisch advies ingewonnen omtrent de beschikbare administratieve en jurisdictionele rechtsmiddelen. Parallel werd getracht om de door de verwerende partij aangehaalde contractuele bezwaren onmiddellijk en definitief weg te nemen.

De aangepaste handelshuurovereenkomst, waarin [de verzoekende partij] zelf als huurder wordt aangeduid en iedere gehele of gedeeltelijke bewoning uitdrukkelijk wordt uitgesloten, kon uiteindelijk op 14 juli 2026 door de betrokken partijen worden ondertekend.

Van zodra verzoekster over dit doorslaggevende en ondertekende stuk beschikte, heeft zij het verzoekschrift zonder verder uitstel laten actualiseren en neerleggen. Er is derhalve geen sprake van passiviteit of een door verzoekster veroorzaakte vertraging, maar van een voortvarende poging om de door het bestuur aangehaalde aandachtspunten eerst feitelijk en contractueel te remediëren.

Er is derhalve geen sprake van enige door verzoekster zelf veroorzaakte vertraging die de aangevoerde hoogdringendheid zou kunnen relativeren.”

10. In zoverre de verzoekende partij het tijdsverloop tussen de kennisgeving van het bestreden besluit en het indienen van de voorliggende schorsing, met name 57 dagen, verantwoordt door te stellen dat “het dossier diende te worden onderzocht en juridisch advies ingewonnen omtrent de beschikbare administratieve en jurisdictionele rechtsmiddelen”, volstaat de vaststelling dat, zoals wordt aangegeven onder randnummer 8, wie zich beroept op de uiterst dringende noodzakelijkheid en redenen wenst aan te voeren die een zodanige urgentie verantwoorden dat niet alleen niet de uitkomst van een beroep tot nietigverklaring kan worden afgewacht, maar zelfs niet een schorsing die volgens de gewone procedure zou worden bevolen, zich daar ook dient naar te gedragen. Te dezen houdt dit in dat het onderzoek van het dossier en het inwinnen van juridisch advies dienovereenkomstig met de nodige voortvarendheid dient te gebeuren. Bijgevolg kan dit argument door de verzoekende partij niet worden aangewend om de termijn voor het indienen van een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid naar eigen goeddunken onnodig te rekken, laat staan haar dralen te verantwoorden.

In zoverre de verzoekende partij voorts ter verantwoording van het aangegeven tijdsverloop aangeeft dat i) parallel werd getracht om de door de verwerende partij aangehaalde contractuele bezwaren onmiddellijk en definitief weg te nemen; ii) de aangepaste handelshuurovereenkomst, waarin zij zelf als huurder wordt aangeduid en iedere gehele of gedeeltelijke bewoning uitdrukkelijk

wordt uitgesloten, uiteindelijk op 14 juli 2026 door de betrokken partijen kon worden ondertekend en iii) van zodra zij over dit doorslaggevende en ondertekende stuk beschikte, het verzoekschrift zonder verder uitstel heeft laten actualiseren en neerleggen, kan haar argumentatie evenmin worden bijgevalen.

De Raad van State stelt dienaangaande vast dat de verzoekende partij in plaats van de voorliggende procedure met de nodige spoed in te stellen er zelf voor gekozen heeft om een nieuwe handelshuurovereenkomst te bedingen en te sluiten. Uit het door de verzoekende partij aangevoerde betoog blijkt dat met de aangepaste handelshuurovereenkomst, enerzijds, werd getracht “iedere mogelijke onduidelijkheid omtrent de contractuele hoedanigheid van de exploitant weg te nemen” en, anderzijds, aan “het gehuurde goed een uitdrukkelijk en uitsluitend commerciële bestemming toe [te kennen] [zodat] [h]et gehuurde [...] uitsluitend [zal] worden gebruikt voor de uitoefening van een handelsactiviteit in de zin van de Handelshuurwet”. Niet blijkt welk nuttig gevolg de verzoekende partij uit deze demarche probeert te putten, nu vaststaat dat de aangepaste handelshuurovereenkomst niet alleen dateert van na het nemen van het bestreden besluit, maar bovendien, gelet op de doorgevoerde aanpassingen, aan de motieven die eraan ten grondslag liggen, tracht te remediëren. Deze vaststelling volstaat om dit aangevoerde argument, ter verantwoording van het bijna twee maanden durende tijdsverloop tussen de kennisgeving van het bestreden besluit en het indienen van de thans voorliggende schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, als onaanvaardbaar af te doen.

Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de houding van de verzoekende partij, de negatie inhoudt van de uiterst dringende noodzakelijkheid. Haar aangevoerde argumentatie, kan haar dralen niet goedmaken, noch is het een verschoningsgrond voor het gebrek aan diligent handelen, temeer daar de beslissing het resultaat is van een door de verzoekende partij welgekende procedure. Het doet immers niets af aan de hiervoor gestelde eis dat, indien volgens de verzoekende partij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden

beslissing volgens de gewone procedure te laat zal komen omdat het nadeel door het verloop van de tijd onherstelbaar zal zijn geworden, zij het nodige moet doen om de schade te voorkomen en om de zaak zo spoedig mogelijk aanhangig te maken bij de Raad van State. De uitermate hoge graad van urgentie die thans door de verzoekende partij aan de zaak wordt toegeschreven, valt niet te verzoenen met het manifeste gebrek aan diligentie in haar hoofde. Het thans door de verzoekende partij aangevoerde betoog ter verantwoording van de vermeende hoogdringendheid, doet niet anders besluiten.

11. Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij niet met de vereiste diligentie is opgetreden en bijgevolg niet aannemelijk maakt dat de zaak te spoedeisend is voor een behandeling ervan in een gewone schorsingsprocedure. Het bestaan van de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering is niet aangetoond.

VI. Conclusie

12. Er is niet voldaan aan ten minste één van de voorwaarden gesteld in artikel 17, §§ 1 en 5, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State die cumulatief vervuld moeten zijn wil een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden toegewezen.

BESLISSING

De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op vierentwintig juli tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, XIIe vakantiekamer, samengesteld uit:

Chantal Bamps,	kamervoorzitter,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Chantal Bamps