

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 116.828 van 10 maart 2003
in de zaak A. 129.657/X-11.194.**

In zake : de b.v.b.a. ILPALONA,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. JONGBLOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Grotehertstraat 12

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de b.v.b.a. ILPALONA op 22 november 2002 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van :

- het besluit van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening van 13 september 2002 waarbij het administratief beroep van de n.v. VERMEULEN wordt verworpen en de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van zes woningen op een terrein gelegen aan de Richard Goossensstraat te Edegem, kadastraal bekend Sectie C, afdeling 2, nr. 253r en van
- het besluit van de Vlaamse Minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening van 13 september 2002 waarbij het administratief beroep van Rosalie VAN DE KELFT, Henriette VAN DE KELFT en Marie-Josée VAN DE KELFT wordt verworpen en hen de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het aanleggen van wegenis en riolering en een ontbossing op een terrein gelegen aan de Richard Goossensstraat te Edegem, kadastraal bekend Sectie C, afdeling 2, nrs. 253r, 272b;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 7 februari 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 28 februari 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad E. BREWAEYS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. JONGBLOET, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat J. CLAES, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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 het perceel waarop de bestreden beslissingen betrekking hebben volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen gelegen is in woongebied; dat, nadat op 6 juni 2000 het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem een op 14 maart 2000 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning had ingetrokken, de c.v.b.a. Studiegroep Omgeving als mandataris van de eigenaars van het terrein op 24 november 2000 een aanvraag indient bij het gemeentebestuur van de gemeente Edegem tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van wegenis en riolering en ontbossing voor het ganse terrein; dat op 30 januari 2001 het college van burgemeester en schepenen zich onbevoegd verklaart voor de aanvraag omdat de loten waarop de wegenis- en rioleringswerken zullen uitgevoerd worden, in onverdeeldheid toebehoren aan de consorten VAN DE KELFT en aan de Kerkfabriek, welke laatste een openbare instelling is, zodat enkel de Vlaamse minister bevoegd is om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren; dat op dezelfde datum het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning weigert voor de bouw van zes woningen op perceel 253r, die door de n.v. VERMEULEN, als aannemer van de bouw van die woningen, op 24 november 2000 was aangevraagd omdat de stedenbouwkundige vergunning inzake het aanleggen van wegenis en riolering en ontbossing aangevraagd door de

c.v.b.a. Studiegroep Omgeving niet is verleend; dat tegen de beide beslissingen administratief beroep bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen wordt aangetekend door o.a. de eigenaars; dat bij gebreke aan beslissing door de bestendige deputatie de beroepsindieners zich tot de minister richten; dat de gemeenteraad van Kontich ondertussen, op 28 juni 2001, beslist tot voorlopige goedkeuring van het ontwerp van bijzonder plan van aanleg nr. 2, "Terelst", waardoor het betrokken perceel wordt ondergebracht in een groene zone; dat de verwerende partij op 13 september 2002 beslist tot verwerping van de beide beroepen en tot weigering van de vergunningen;

Overwegende dat de verzoekende partij uiteenzet dat zij op 18 mei 1999 een koopoptieovereenkomst afsloot met de eigenaars van het terrein, de consoorten VAN DE KELFT, met de bedoeling, na aanleg van de riolering- en wegeniswerken, daarop zes woningen op te richten en deze nadien te verkopen; dat de n.v. VERMEULEN als aannemer werd aangezocht om de bouw van de zes woningen uit te voeren; dat de verzoekende partij uiteenzet dat zij een ernstige commerciële schade lijdt ingevolge de bestreden beslissingen, wat haar belang ondersteunt om de huidige vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging in te dienen;

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; dat alleen rekening kan worden gehouden met hetgeen terzake in het verzoekschrift werd uiteengezet en gestaafd; dat de Raad van State geen acht kan slaan op hetgeen in later ingediende geschriften of ter terechtzitting nog door de verzoekende partij wordt bijgebracht;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, de verzoekende partij laat gelden wat volgt :

"Het nadeel dat verzoekster door de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit leidt is in principe louter financieel.

De overeenkomst die verzoekster met de Dames VAN DE KELFT sloot, bood verzoekster uitzicht op een interessant project in het kader van haar

maatschappelijk doel. Door de bebouwing en de verkoop van de kavels, kon verzoekster een rendabel project tot een goed einde brengen.

Uit de rechtspraak van Uw Raad blijkt duidelijk dat een in principe louter financieel nadeel toch door Uw Raad als ernstig en moeilijk te herstellen kan worden geacht indien er specifieke omstandigheden zijn die dit principieel financieel nadeel begeleiden (...).

Het nadeel dat verzoekster door de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit en de door eraan verbonden onuitvoerbaarheid van de verkaveling lijdt is naast het louter financiële dubbel :

Vooreerst wordt verzoekster door het bestreden besluit gedompeld in een situatie van volkomen rechtsonzekerheid, waarbij zij moet vaststellen zich blijkbaar niet meer te kunnen verlaten op de gedachte dat de overheid die hen bestuurt een besluitvorming hanteert die in wettelijk, begrijpelijk en redelijk is.

Enerzijds wordt een verkavelingsvergunning afgeleverd in toepassing van een BPA. De bouwaanvraag die in uitvoering hiervan wordt ingediend, en die volkomen conform is aan BPA en verkaveling en dus logischerwijs tot vergunning moet leiden, wordt echter op volstrekt onwettige wijze gewijzigd. De enige wijze waar volgens de Dames VAN DE KELFT gelet op de voor hun eigendom geldende bindende en verordenende voorschriften hun eigendom kunnen aanwenden, bestaat uit het realiseren van de verkaveling conform de aanvraag, doch net dat wordt hen geweigerd. Begrijpe wie begrijpen kan.

Het Kafkaïaanse onbehagen dat daaruit voortvloeit, maakt dat verzoekster deze overheid wantrouwt en er zich van afkeert in plaats van erop te kunnen vertrouwen dat deze overheid een degelijk bestuur voert. Dit vormt op zich reeds een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Dit nadeel kan bovendien op zich worden hersteld door een schorsing van het bestreden besluit zelf, nu hieruit in hoofde van verzoekster de overtuiging zal komen, dat waar de overheid onwettig optreedt, haar een effectieve rechtsbescherming wordt geboden.

Uw Raad aanvaardde dit nadeel uit rechtsonzekerheid reeds eerder in geval van onwettige blokkering van een door de Bestendige Deputatie afgeleverde vergunning door een onontvankelijk doch ingewilligd beroep door de bevoegde Minister, waardoor deze vergunning op onwettige wijze werd vernietigd. De rechtsonderhorige bevindt zich hierdoor in de situatie waarin hij klaarblijkelijk over een uitvoerbare vergunning beschikt waarvan de uitvoering wegens een onwettig overheidsbesluit wordt verhinderd. Dit is een moeilijk te herstellen ernstig nadeel (...). In het laatste geval was het door de verzoekende partij geleden nadeel buiten de storende rechtsonzekerheid louter financieel).

Dit nadeel uit rechtsonzekerheid werd door Uw Raad ook reeds aanvaard in geval de overheid een besluit trof dat kennelijk indruiste tegen de vaste rechtspraak van de Raad van State ter zake (...). Het nadeel dat zulks in hoofde van de verzoekende partij met zich bracht werd door Uw Raad dermate sterk geacht dat werd voorbijgegaan aan de klassieke rechtspraak dat een regularisatieweigering nooit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan meebrengen nu het nadeel in zulk geval voortvloeit uit het eigengereid optreden van de overtreder die zonder vergunning bouwt.

Verzoekster is er dan ook van overtuigd dat, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier de situatie van rechtsonzekerheid waarin zij wordt gedompeld van aard is de Raad van State te doen afwijken van de klassieke rechtspraak die zij ten opzichte van bouwondernemers wijst, en die is gebaseerd op de redenering dat het mislopen van een bouwproject nu eenmaal tot het normale bedrijfsrisico van een projectontwikkelaar behoort, en dat zulks niet kan worden gekwalificeerd als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. In casu is immers de onwettigheid dermate scherp dat zulks een normaal bedrijfsrisico overstijgt. Verzoekster heeft immers met de BVBA ILPALONA de overeenkomst gesloten in de volle wetenschap dat voor het terrein een BPA geldig was, zodat zij ervan kon uitgaan dat, indien de aanvragen conform dit BPA zouden

worden ingediend, wat is gebeurd, de vergunning logischerwijze niet anders kon dan volgen.

De bedrogenheid in deze verwachting op een dergelijk onwettige wijze overstijgt elke normale risicoberekening, en dient dus in concreto als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te worden gekwalificeerd.(...)

Vervolgens is het nadeel dat verzoekster door de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit zou lijden ook nog ernstig en moeilijk te herstellen, nu bij gebreke aan schorsing van het bestreden besluit, de weigeringsmotieven waarop de overheid zich nu baseert om de vergunning te weigeren en die onwettig zijn, wettig zullen kunnen worden aangewend om na een vernietiging de vergunning opnieuw te weigeren.

Het is duidelijk dat, indien de vergunning niet wordt geschorst, de verkavelingsvergunning dd. 16 maart 2000, waarop de bouwaanvraag die tot het bestreden besluit heeft geleid, en in toepassing waarvan de vergunning niet op wettige wijze kan worden geweigerd, vervallen zal zijn. Bovendien is de kans groot dat wanneer na vernietiging, opnieuw over de aanvraag zal moeten worden beslist, het BPA-herziening voor het betrokken gebiedsdeel, waarvan de voorlopige herziening reeds bij besluit dd. 28 juni 2001 werd goedgekeurd, definitief zal zijn doorgedrukt. Gelet op de inhoud van het bestreden besluit, ligt een Ministeriële goedkeuring van de herbestemming tot groengebied immers in de lijn der verwachtingen. De situatie die hierdoor zal ontstaan leent zich op het eerste zich en onder voorbehoud van de concrete BPA-bestemming makkelijker tot een weigering van de vergunning onder verwijzing naar de bepalingen van het Natuurbehoudsdecreet dan in de huidige juridische situatie van het terrein.

Niet schorsing van het bestreden besluit verleent de overheid aldus het voordeel haar onwettige weigering te verzilveren door een mogelijks wettige weigering na vernietiging.

(...)"

Overwegende dat de verwerende partij daartegenover het volgende stelt :

"Het gaat om een zuiver financieel nadeel dat - overeenkomstig constante rechtspraak van de Raad van State - in principe steeds herstelbaar is;

Het mislopen van een bouwproject behoort trouwens tot het normale bedrijfsrisico van ondernemers zoals verzoekende partij (...);

Voor wat betreft de zg. 'rechtsonzekerheid': het arrest waarnaar verzoekende partij verwijst is niet toepasselijk in huidige zaak, vermits verzoekende partij juist niet 'klaarblijkelijk over een uitvoerbare vergunning' beschikt; De stedenbouwkundige vergunning werd haar van meet af aan geweigerd; Anderzijds werd aangetoond aan de hand van de repliek op de middelen dat de overheid de juiste beslissing nam; Het valt dan ook niet in te zien dat in casu 'de overheid een besluit trof dat kennelijk indruiste tegen de vaste rechtspraak van de Raad van State terzake';

Het argument dat, indien de vergunning (bedoeld wordt allicht het bestreden besluit) niet wordt geschorst, de verkavelingsvergunning dreigt te vervallen, wordt niet aannemelijk gemaakt;

Tenslotte dient opgemerkt dat in zoverre een BPA-herziening voor het betrokken gebiedsdeel zou tussenkomen, dit hoogstens opnieuw slechts een financieel nadeel berokkent, dat, zoals gezegd, in principe steeds herstelbaar is";

Overwegende dat de verzoekende partij geen gegevens verschaft over haar actuele financiële situatie; dat zij a fortiori niet aantoonst dat het financieel nadeel dat zij ten gevolge van de bestreden beslissingen beweert te ondergaan de leefbaarheid van de vennootschap in gevaar zou brengen; dat het beweerd verlies van vertrouwen in de overheid te dezen niet als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan worden beschouwd; dat uit het bekomen van een verkavelingsvergunning in beginsel geen subjectief recht op een stedenbouwkundige vergunning voortvloeit; dat de tijd die een annulatieprocedure in beslag neemt geen nadeel is dat rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden beslissing; dat ten overvloede kan worden opgemerkt dat de verzoekende partij haar "uitzicht op een interessant project" reeds in het gedrang zag komen door de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 6 juni 2000 houdende intrekking van de stedenbouwkundige vergunning van 14 maart 2000 aan de verzoekende partij voor de bouw van zes woningen; dat tegen deze eerste beslissing klaarblijkelijk geen beroep werd aangetekend;

Overwegende dat niet is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen; dat deze vaststelling volstaat om de vordering te verwerpen,

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
tien maart 2003, door :

de HH. E. BREWAEYS, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
W. GEURTS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

W. GEURTS.

E. BREWAEYS.