

**RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.**

**A R R E S T**

**nr. 138.474 van 15 december 2004  
in de zaak A. 150.031/X-11.820**

In zake : de b.v.b.a. DE NIEUWE MARKT GENT,  
die woonplaats kiest bij  
Advocaat I. ROGIERS,  
kantoor houdende te 9270 KALKEN,  
Kalkendorp 17A

tegen :

1. de stad GENT,
2. het Vlaamse Gewest,  
dat woonplaats kiest bij  
Advocaat V. TOLLENAERE,  
kantoor houdende te 9000 GENT,  
Koning Albertlaan 128.

---

**DE R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,**

Gezien het verzoekschrift dat de b.v.b.a. DE NIEUWE MARKT GENT op 26 maart 2004 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 60 "Akkerhagestraat/Ottergemsesteenweg" definitief aangenomen bij besluit van de gemeenteraad van de stad Gent van 15 december 2003 en goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 15 januari 2004;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 24 juni 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 15 oktober 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat I. ROGIERS, die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaten S. KEMPINAIRE en P. DEVERS, die verschijnen voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat V. TOLLENAERE, die verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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 bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone de percelen waarop zich de Groothandelsmarkt van Gent bevindt, bestemt tot gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen; dat het bij ministerieel besluit van 10 september 1987 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 60A "Akkerhagestraat deel A/ Ottergemsesteenweg" deze percelen bestemt tot een zone voor overdekte markt en nevenactiviteiten; dat de gemeenteraad van de stad Gent bij besluit van 24 juni 2003 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Akkerhagestraat/Ottergemsesteenweg" voorlopig heeft vastgesteld; dat het ontwerpplan onder meer de herbestemming inhoudt van de hierboven genoemde percelen tot "een zone voor gemengd project"; dat van 11 augustus 2003 tot 10 oktober 2003 over het ontwerpplan een openbaar onderzoek wordt gehouden; dat vier bezwaarschriften worden ingediend waaronder één door verzoekende partij; dat de Vlaamse minister voor Ruimtelijke Ordening op 8 oktober 2003 een voorwaardelijk gunstig advies heeft verleend; dat de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening op 17 november 2003 een ongunstig advies heeft verleend; dat de gemeenteraad van de stad Gent bij besluit van 15 december 2003 het thans bestreden gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 60 "Akkerhagestraat/Ottergemsesteenweg" definitief heeft vastgesteld; dat de Vlaamse minister voor Ruimtelijke Ordening bij besluit van 15 januari 2004 het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 60 "Akkerhagestraat/Ottergemsesteenweg" heeft goedgekeurd;

Overwegende dat de verwerende partijen een exceptie van ontvankelijkheid aanvoeren; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen; dat een onderzoek van en uitspraak over

deze exceptie alleen nodig is indien zou komen vast te staan dat de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering tot schorsing vervuld zijn, wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval is;

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 de verzoekende partij met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel aanvoert wat volgt :

"1. Het onmiddellijke en rechtstreekse gevolg van de bestreden beslissing is dat het bedrijf van verzoekster zonevreemd geworden is. De 'bestemming' 'zone voor gemengde projecten' staat immers zowat alle functies in het gebied toe, behalve het uitbaten van een cafetaria.

Dit heeft tot gevolg dat mocht het gebouw waar de uitbating plaatsvindt bijvoorbeeld afbranden, heropbouw uitgesloten is. Verzoekster weet wel dat het in de eerste plaats de eigenaar van het gebouw is die hieromtrent beslist, doch het bestreden plan sluit iedere mogelijkheid tot heropbouw uit. Dit nadeel is ernstig en moeilijk te herstellen.

Gevolg is ook dat de concessieovereenkomst van verzoekster niet meer zal worden verlengd. Verzoekster weet wel dat zij geen subjectief recht heeft op dergelijke verlenging doch opnieuw moet worden vastgesteld dat het bestreden besluit de mogelijkheid tot verlenging uitsluit.

2.a. De onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit zal voor verzoekster ook andere moeilijk te herstellen ernstige nadelen berokkenen.

De vernietiging van de bestreden beslissing alleen, zonder voorafgaande schorsing, kan in casu niet volstaan om aan verzoekster een genoegzaam herstel van het door de bestreden beslissing teweeggebrachte nadeel te waarborgen. Een vernietigingsarrest alleen zal te laat komen. Op dat ogenblik zal de ernstige schade verzoekster zich reeds onherroepelijk gerealiseerd hebben en niet meer kunnen hersteld worden.

Op basis van het bestreden RUP zullen immers vergunningen worden afgeleverd die reeds zullen zijn gerealiseerd op het ogenblik van een uitspraak ten gronde. Het RUP vormt dus de rechtsgrond voor deze vergunningen. Aldus bestaat een rechtstreeks oorzakelijk verband tussen het bestreden besluit en het aangevoerde nadeel (...).

2.b. Inderdaad de plannen, of het plan, kunnen snel worden uitgevoerd.

Ten onrechte zou men voorhouden dat eerst een inrichtingsstudie moet word(en) goedgekeurd. Immers, reeds op maandag 12 mei 2003 (!) werd het nieuwe stadion van KAA Gent, zijnde het 'Arteveldestadion', aan het publiek voorgesteld (...). 12 mei 2003 is trouwens de dag dat het Ruimtelijke Structuurplan Gent in werking is getreden. Zoals gezegd is de bouw van het stadion op de Groothandelsmarkt en het verdwijnen van de Groothandelsmarkt nooit het voorwerp geweest het openbaar onderzoek c.q. onderzoek door de adviserende organen in het kader van genoemd structuurplan. Op 24 juni 2003 werd het ontwerp van het bestreden RUP voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van de stad Gent. M.a.w. het inrichtingsplan was op dat ogenblik reeds anderhalve maand gekend!

Wat er ook van zij, dergelijke inrichtingsstudie is, volgens de voorschriften van het bestreden RUP (2.3.1.) momenteel nog niet bindend voor de vergunninghouders en gelet op het feit dat de bestemmingsvoorschriften dermate vaag zijn (dat men zelfs niet meer kan spreken van een bestemming - zie eerste middel) bestaat het risico dat de megadancing 'met een niet limitatieve grootte van 2.000m<sup>2</sup>' dan wel het stadion met 'een grootteorde van 11.300m<sup>2</sup> richtinggevend, maar niet limitatief' (stedenbouwkundige voorschriften 2.3.1.) pal voor doch in elk geval in de onmiddellijk omgeving van de verbruikszal van verzoekster wordt geplaatst. Er moet trouwens gewezen worden op het feit dat een risico op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel volstaat. (...).

2.c. Zoals gezegd, kunnen de werken zeer snel worden uitgevoerd. Het afbreken van de eigenlijke Groothandelsmarkt kan op enkele uren plaatsvinden. Inderdaad, de Groothandelsmarkt bestaat, zoals gezegd uit een houten spantenconstructie (...).

Dit betekent dat verzoekster, die zoals gezegd, essentieel verbonden is aan en met de Groothandelsmarkt, door deze afbraak onmiddellijk 80 tot 90 % van haar inkomsten verliest (de inkomsten van verzoekster werden hoger beschreven bij '2. Positie van verzoekster'). Inderdaad, verzoekster kan dan niet meer genieten van de opbrengsten van de 3 vroegmarkten per week evenals de automarkt op zondag. Ook de maandelijkse rommelmarkt valt dan weg.

Dit betekent dat het voortbestaan van verzoekster bedreigd wordt. Dit nadeel is ernstig en een faillissement is niet te herstellen.

Het is zo dat verzoekster in het boekjaar 2002 een verlies van 2.663,25 Euro heeft geleden (totaal over te dragen verlies van 21.269,15 Euro) doch één en ander is het gevolg van de gedane investeringen (...). Dit verlies kan bij de beoordeling van het nadeel niet in aanmerking worden genomen. Zeer veel bedrijven dragen jaarlijks een klein verlies over. Echter alle bedrijven worden in hun voortbestaan bedreigd wanneer zij 80 tot 90 % van de inkomsten verloren zien gaan.

2.d. Ook de bouw van de megadancing kan zeer snel gebeuren. Inderdaad, dergelijke gebouwen worden in prefab-materialen opgericht dan wel in andere materialen die een snelle bouw mogelijk maken.

Megadancings zijn steeds open op vrijdagavond en zaterdagavond van 21.00 's avonds tot 6.00 of 7.00 uur in de ochtend.

Het is duidelijk dat het voor verzoekster onmogelijk zal zijn om op vrijdag- en zaterdagavond nog trouweesten of communiefeesten (te) organiseren: niemand wenst immers een dergelijk feest, dat men normaliter slechts in keer in een leven viert, te laten plaatsvinden naast of in de onmiddellijk omgeving van een megadancing en dit om evidente reden. Sommigen klanten hebben trouwens reeds geannuleerd doch dit omwille van de onzekerheid omtrent het voortbestaan van de Groothandelsmarkt en de verbruikszaal (...).

Hierdoor zal ook de laatste pijler (naast de vroegmarkt, automarkt en rommelmarkt) van de inkomsten van verzoekster wegvallen. In dat geval zal verzoekster over géén inkomsten meer beschikken hetgeen logisch en onvermijdelijk leidt tot het faillissement en dus de ondergang van verzoekster. Dit nadeel is natuurlijk ernstig en moeilijk te herstellen.

2.e. Los daarvan, genereert het bestaan van de dancing op zich nadelen die ernstig en moeilijk te herstellen zijn. Men herinnert zich de laatste megadancing in het Gentse, zijnde de Boccaccio, en de reden waarom deze dancing is gesloten.

In casu zal de megadancing 'een niet limitatieve grootte van 2.000m<sup>2</sup>' kennen. De megadancing zal dus zeker 2.000m<sup>2</sup> oppervlakte hebben. Dit betekent dat de dancing een capaciteit heeft van minstens 3.000 à 4.000 mensen.

Dancingbezoek gaat gepaard met, soms abusief, gebruik van alcohol én drugs. Drugs is inderdaad een maatschappelijk fenomeen.

In het onmogelijke geval dat verzoekster ingevolge de hierboven geschetste nadelen nog zou kunnen overleven dan zal de dancing ook om andere redenen ernstig en moeilijk te herstellen nadelen veroorzaken.

Duizenden mensen, waaronder de meesten dronken of gedrogeerd, zullen bij het inkomen of verlaten van de dancing rondhangen rond de cafetaria. Fenomenen als wildplassen, sluikstorten en vechtpartijen zijn hieraan niet vreemd. Verzoekster vreest ook terecht vandalisme, bijvoorbeeld wanneer een dronken discotheekbezoeker een bierglas door één van de grote ruiten van de cafetaria gooit. In dergelijke gevallen blijft de dader trouwens meestal onbekend. Ook (...) inbraak in de cafetaria is niet uitgesloten.

Uw Raad stelde één en ander als volgt : 'Overwegende dat de hinder die een discotheek veroorzaakt van algemene bekendheid is;' (...)

2.f. Identieke nadelen zullen zich voordoen bij de bouw van het Arteveldestadion in de onmiddellijk omgeving van verzoekster. Inderdaad, niemand organiseert een trouw- of communiefeest wanneer het risico bestaat dat vlak naast de feestzaal op hetzelfde ogenblik een voetbalmatch met 20.000 toeschouwers plaatsvindt. De gehuwden zullen trouwens niet eens de feestwagen kunnen parkeren. Ook de hinder(en)de gevolgen van een voetbalstadion zijn identiek en bekend. Hierbij moet trouwens rekening gehouden worden met een bijzonder type toeschouwer : de hooligan. Hooligans, het doet er zelfs niet toe of ze van het winnende of verliezende kamp zijn, kunnen op enkele ogenblikken de ganse cafetaria vernielen.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota het volgende repliceert :

"- Het standpunt van de stad Gent is, sinds begin 2003, dat de via haar stadsbedrijf Markten en Foren ingerichte groothandelsmarkt, mede vanwege zijn

afnemend belang van zulke markt in het distributiegebeuren van groenten en fruit, ergo de taak van openbaar nut voor de stad en, anders dan verzoekster voorhoudt, ook vanwege het voor haar verlieslatend zijn van de exploitatie, op zijn huidige locatie, zoveel mogelijk met in achtnaam van de lopende concessiecontracten (waarvan de meeste eindigden per 30 juni 2003 of per 31 december 2003, één enkele per 31 december 2004 of, zoals dat voor de verzoekster het geval is, per 31 maart 2005) zou ophouden te bestaan, om te worden overgebracht, in een beduidend afgeslankte, en gelet de EG-regels ter zake aangepaste en moderne vorm, naar een locatie in het havengebied, aan de Hulsdonk.

Dit standpunt was ingegeven enerzijds door de tanende activiteit op de bestaande groothandelsmarkt zelf (meer en meer wat het moeilijk (maakt) concessiehouders te vinden om de magazijnen te bezetten; veelal diende ingegaan op voorstellen van niet rechtstreeks marktgebonden bedrijven) en anderzijds ten einde de distributieactiviteit terzake voeding (en dus niet alleen groenten en fruit) op één locatie, die daarvoor stedenbouwkundig meer geschikt was, te groeperen.

- Het was tevens de intentie de zo vrijkomende gronden aan de Ottergemsesteenweg van het publiek domein naar het privaat domein over te hevelen, en aan een projectontwikkelaar een erfpacht toe te staan, met de verplichting o.m. aldaar een voetbalstadium te bouwen, terwijl -als deel van de canon- de nieuwe en herleide groothandelsmarkt op kosten van deze laatste op de nieuwe locatie zou worden opgetrokken.

- Het is in realisatie van deze standpunten dat de stad Gent met haar autonoom Havenbedrijf Gent GAB per 3 februari 2004 een concessieovereenkomst afsloot en dat op 12 februari 2004 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend aan de toekomstige erfpachter, Arteveldestadion.

- Nog in uitvoering van het voornoemde werden alle concessiehouders waarvan de concessie verstreek voorafgaand of tegen het einde van 2003, dan wel 2004 opgezegd, met mogelijkheid in voorkomend geval van het afsluiten van kortlopende concessieovereenkomsten tot 31 augustus 2004, terwijl aan de enkele concessiehouders die niet in dat geval waren (waaronder verzoekster, zie de brief aan haar van 26 juni 2003, omdat haar concessie de datum van 31 augustus 2004 overschreedt) werd voorgesteld de concessie minnelijk te beëindigen tegen 31 augustus 2004, datum die tevens de einddatum was van het aanbieden van nieuwe concessies aan de andere marktbedrijven.

Dit alles geschiedde niet bij 'louter gedogen en eigenlijk onwettig', zoals de verzoekster voorhoudt, maar op basis van daartoe door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent en door de Gentse gemeenteraad genomen, en door niemand aangevochten, besluiten van 8 en 26 mei 2003.

Verzoekster leidde uit het schrijven aan haar van de stad Gent van 26 juni 2003 ten onrechte af dat de stad Gent de concessieovereenkomst van 26 april 1996 niet meer wenste te respecteren (zie de brief van haar raadsman van 29 juli 2003) en was, in die (c)onte(x)t, bereid te negotiëren aangaande schadevergoeding (dat is waar het de verzoekster ook via onderhavige procedure over gaat). Dit misbegrip werd door de stad Gent weerlegd bij brief van 18 augustus 2003.

- Gaandeweg werd vastgesteld dat de datum van 31 augustus 2004 voor de ingebruikname van een nieuwe locatie niet realistisch was, feit waarvan alle concessiehouders werden ingelicht bij schrijven van 18 maart 2004.

Gemeld werd dat de mogelijke verhuis zich thans zodanig aandiende dat de groothandelsmarkt behouden bleef op de huidige locatie tot en met het eerste trimester van 2005.

Consequent hiermede werd het aanbod van de stad Gent om de concessieovereenkomst met de verzoekster vervroegd te beëindigen (op 31 augustus 2004) ingetrokken, aangezien de groothandelsmarkt op zijn huidige locatie zou behouden blijven tot de einddatum van de concessieovereenkomst met de verzoekster, zijnde 31 maart 2005.

- Inmiddels is gebleken dat het overgrote deel van de concessiehouders (ook al hadden de meesten met de stad Gent voordien een intentieverklaring getekend met de stad Gent aangaande de herlocatie) er de voorkeur aan geven het initiatief van een grote marktspeler (de n.v. Parmin) te volgen, waarbij de groothandelsmarkt, verder louter privaat, zonder enige tussenkomst van stadswege, zou worden ingericht op een derde locatie (gelegen op het grondgebied van de gemeente Evergem).

Het is, geconfronteerd met dit initiatief en met deze evolutie, dat het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent op 8 april 2004 o.m. besliste, voor zover op de vergadering van 9 april 2004 zou blijken dat er voor haar eigen initiatief onvoldoende belangstelling overbleef, haar inspanningen met het oog op herlocatie op te schorten en aan te bieden om de kortlopende concessiecontracten te verlengen van 31 augustus 2004 tot, en thans definitief, 31 maart 2005.

Zoals aan de verzoekster bekend is (haar zaakvoerder was, en met luide stem, op die vergadering aanwezig) bleek op de bedoelde vergadering dat zo goed als alle concessiehouders van magazijnen op de groothandelsmarkt met het initiatief van de nv. Parmin meegingen.

Verlengde concessieovereenkomsten tot 31 maart 2005 zullen hen in die (c)onte(x)t door de stad Gent in de eerstvolgende dagen worden aangeboden.

- Geen MTHEN

Uit het voorgaande blijkt (...), hoe ook, enerzijds dat de groothandelsmarkt op zijn huidige locatie onverkort en ongewijzigd behouden blijft tot 31 maart 2005 en dat hij, eveneens hoe ook, op dezelfde datum op de huidige locatie ophoudt te bestaan.

In de tussen de stad Gent en Arteveldestadion (in juni of september 2004) af te sluiten erfpachtovereenkomst zal ten andere uitdrukkelijk bepaald worden dat de erfpacht met betrekking tot de gronden die thans de locatie vormen van de groothandelsmarkt pas ingaat per (ten vroegste) 1 april 2005, zodat de erfpachter op de bedoelde gronden voordien geen enkele activiteit (ergo ook niet van afbraak) zal uit te voeren hebben.

Zodat alle nadelen waaromtrent de verzoekster zich beklagt (en die op zichzelf vaak louter fantasie zijn) zich niet kunnen voordoen in de periode waarin de verzoekster zich op een subjectief recht en op een eventueel belang voor uw Raad zou kunnen beroepen.

Weze terloops opgemerkt dat de verzoekster zich maar al te goed ervan bewust is zelf op geen verlenging van haar concessieovereenkomst aanspraak te kunnen maken, terwijl het verlies van gedane investeringen, zoals andere mogelijke nadelen, een louter gevolg is van het aflopen van haar concessieovereenkomst en de daarin door haar opgenomen verbintenissen (zie art. 12).

Overigens weze gezegd dat de verzoekster voor die investeringen nooit van stadswege de bij art. 11 voorziene melding en/of goedkeuring heeft gevraagd, waarvoor alle voorbehoud (met name wat betreft de onmiddellijke ontbinding van de concessieovereenkomst).";

Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota met opmerkingen het volgende antwoordt :

"44. De verzoekende partij ziet als eerste nadeel het zonevreemd worden van het bedrijf en daardoor de onmogelijkheid van heropbouw na een brand. Dit nadeel is puur hypothetisch. Het is bovendien helemaal niet zeker dat, indien het gebouw zou afbranden, de eigenaar van het gebouw, nl. de Stad Gent, ervoor zou opteren om het opnieuw op te trekken. Uit de stukken die partijen voorleggen blijkt deze intentie geenszins.

Uit de zonevreemdheid leidt de verzoekster tevens af dat de concessieovereenkomst niet zal verlengd worden.

De concessieovereenkomst loopt af op 31 maart 2005 (...). De verzoekende partij heeft geen recht op een verlenging. De overheid heeft reeds meer dan duidelijk gemaakt dat zij geen verlenging beoogde. Er werden in hoofde van de verzoekster dan ook geen verwachtingen gecreëerd.

In de huidige timing wordt de Groothandelsmarkt geherlocaliseerd op 1 april 2005.

Het nadeel moet voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Dit is in casu duidelijk niet het geval.

45. De verzoekende partij stelt dat een vernietigingsarrest alleen te laat zal komen. Zij verduidelijkt dit punt niet. Uit art. 8, tweede lid, 5° P.R.K.G. volgt dat de 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.

46. De verzoekende partij stelt dat de plannen snel kunnen worden uitgevoerd.

Gelet op het feit dat een inrichtingsstudie moet worden opgemaakt en de volledige vergunningsprocedure(s) moet(en) worden doorlopen, is de kans minimaal, zelfs onbestaande dat het voetbalstadion zal zijn opgetrokken voor eind maart 2005. De herlocalisatie wordt pas op 1 april 2005 voorzien.

47. Een financieel nadeel kan slechts als een moeilijk te herstellen nadeel in aanmerking worden genomen wanneer aannemelijk kan worden gemaakt dat het voortbestaan van het bedrijf wordt bedreigd, bij zoverre dat de vernietiging van de bestreden beslissing en het daaropvolgend rechtsherstel voor de verzoekende partij geen onmiddellijk nut meer kan hebben.

Gelet op het voorgaande kan niet aanvaard worden dat het voortbestaan van het bedrijf bedreigd wordt door de bestreden beslissing. De concessieovereenkomst loopt af op 31 maart 2005. Op dat ogenblik moet het bedrijf in ieder geval naar een andere oplossing zoeken.

Art. 3 stelt trouwens dat de concessionaris bij het einde van de overeenkomst om welke reden ook, geen aanspraak kan laten gelden op enige vergoeding.

Bovendien stelt art. 12 :

'...

Bij het eindigen van de concessieovereenkomst of bij het verbreken door één van de partijen, om welke reden ook, is de concessionaris er toe gehouden hetzij alle bouwwerken, installaties, machines of bijhorigheden, waarvoor het verkrijgen van een voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen noodzakelijk is, weg te nemen en de vergunde plaatsen in hun oorspronkelijke toestand terug ter beschikking te stellen van de stad, hetzij deze bouwwerken, installaties of machines aan de stad kosteloos over te laten indien de stad de uitdrukkelijke wens daartoe heeft te kennen gegeven.

'...'

Hieruit blijkt dat bij het einde van de concessieovereenkomst de verzoekende partij haar activiteiten in geen geval kan verderzetten op de Groothandelsmarkt en dat zij bovendien geen enkele aanspraak op enige vergoeding kan laten gelden.

Enig financieel verlies dat de verzoekende partij meent te zullen lijden, vloeit geenszins voort uit de bestreden beslissing.

48. De verzoekende partij is van mening dat het door de oprichting van een megadancing onmogelijk zal worden om op vrijdag- en zaterdagavond trouw- of communiefeesten te organiseren. Zij stelt dat er 'evidente redenen' zijn waarom

men geen dergelijke feest naast een megadancing zou willen organiseren. Verwerende partij ziet niet welke deze redenen zouden zijn.

Dit is een absoluut hypothetisch nadeel.

Hetzelfde hypothetische nadeel vermeldt de verzoekende partij over het voetbalstadion. De gehuwden zouden zich niet kunnen parkeren. Het parkeerprobleem nav een voetbalmatch wordt expliciet onderzocht in het MOBER en bovendien zal dit verder worden uitgewerkt bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunningen, na het opstellen van een inrichtingsstudie.

Op p.3 van de stedenbouwkundige voorschriften staat te lezen :

'...

Specifieke aandacht dient te gaan naar de ontsluiting van voetgangers naar parkeerterreinen, haltes openbaar vervoer en voet- en fietszones. Daarbij worden dan de infrastructuurwerken dermate geconcentreerd zodat ze optimale veiligheid garanderen bij heel dense gebruikersstromen.

Bij de ontwikkeling van het gemengde project dienen garanties te worden ingebouwd op een valabele en voldoende ontsluiting met openbaar vervoer.

De reservatiestrook voor openbaar vervoer die paalt aan de zone voor gemengd project laat de bediening per tram toe. Busverkeer zou daarvan ook gebruik kunnen maken naast de beschikbare openbare wegenis. Eveneens de andere richtlijnen uit de bij de aanvraag stedenbouwkundige vergunning te voegen mober (zoals aanpassing infrastructuur voor autoverkeer, en maatregelen om het fietsgebruik te bevorderen,), moeten worden nageleefd. De mober (Tritel, eindrapport, januari 2003 in opdracht van Stad Gent,) die in functie van de opmaak van voorliggend RUP werd opgemaakt, geldt daarbij als basis. Bij mobiliteit moet ook nagedacht worden over mogelijke ontsluiting van aangelanden onder meer i.f.v. nooduitgangen.

...'

Van het stuk (...) dat de verzoekster op dit punt voorlegt, nl. een annulatie van een communiefeest, zegt zij bovendien zelf dat dit niets te maken heeft met de eventuele - nog op te richten - dancing.

49. Bovendien stelt de verzoekende partij dat dancingbezoek gepaard gaat met gebruik van alcohol en drugs. Zij haalt bovendien wildplassen, sluikstorten en vechtpartijen aan.

Ook dit nadeel is louter hypothetisch.

In het arrest (...), waarnaar de verzoekende partij verwijst, is er sprake van hinder, specifiek verbonden aan een woonzone.(...)

Dergelijke hinder bestaat niet in de omgeving van de Groothandelsmarkt. Minstens toont de verzoekende partij dit niet concreet aan.

(...)"

Overwegende dat uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat de concessie-overeenkomst tussen de stad Gent en verzoekende partij, op grond waarvan de verzoekende partij haar inrichting exploiteert, eindigt op 31 maart 2005; dat verwerende partijen uitdrukkelijk bevestigen dat de groothandelsmarkt op zijn huidige locatie zal behouden blijven tot de einddatum van de concessie-overeenkomst van de verzoekende partij, zijnde 31 maart 2005; dat dit door de verzoekende partij niet met bewijskrachtige argumenten wordt betwist; dat hieruit volgt dat de door de verzoekende partij aangevoerde nadelen die betrekking hebben op de periode na 31 maart 2005, niet rechtstreeks voortvloeien, uit het bestreden gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, maar uit het beëindigen van de concessieovereenkomst; dat zij om deze reden alleen reeds niet kunnen worden aangenomen als ernstige

nadelen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat wat de door de verzoekende partij aangevoerde nadelen betreft die zich zouden kunnen voordoen vóór het verstrijken van de concessie-overeenkomst, zoals de onmogelijkheid tot heropbouw na brand, en nadelen ten gevolge van de oprichting van een voetbalstadion of een megadancing, dient te worden vastgesteld dat deze nadelen louter hypothetisch zijn; dat de verzoekende partij geen enkel bewijskrachtig gegeven bijbrengt waaruit blijkt dat er reeds werken werden uitgevoerd met betrekking tot de oprichting van een voetbalstadion of een megadancing, of dat deze werken in een zeer nabije toekomst zouden worden aangevat; dat de stad Gent integendeel uitdrukkelijk bevestigt dat geen enkele activiteit, ook niet van afbraak van de bestaande markt, zal worden uitgevoerd voor 1 april 2005; dat de uiteenzetting van de verzoekende partij geen afdoende concrete en precieze gegevens bevat die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten voorgeschreven voorwaarde; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing 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  
vijftien december 2004, door de Xe kamer die was samengesteld uit :

|        |              |                                   |
|--------|--------------|-----------------------------------|
| de HH. | J. BOVIN,    | wnd. kamervoorzitter, staatsraad, |
|        | E. BREWAEYS, | staatsraad,                       |
|        | C. ADAMS,    | staatsraad                        |
| Mevr.  | A. TRUYENS,  | griffier.                         |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**A. TRUYENS.**

**J. BOVIN.**