

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 166.648 van 12 januari 2007
in de zaak A. 172.503/X-12.812.**

In zake : de bvba CONSTRIMMO,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. DIJCKMANS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Generaal Lemanstraat 55

tegen :

1. de stad MECHELEN,
die woonplaats keist bij
Advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2018 MECHELEN,
Mechelsesteenweg 27

2. de Bestendige Deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de bvba CONSTRIMMO op 28 april 2006 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 12 januari 2006 van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Bonduelle" van de stad Mechelen, definitief vastgesteld bij besluit van 27 oktober 2005 van de stad Mechelen, "met uitsluiting van artikel 3 'modaliteiten met betrekking tot de dossiersamenstelling' op p. 13, 14 en 15 van de stedenbouwkundige voorschriften, artikel 5.2.1.1. 'Dossiersamenstelling' op p. 31 van de stedenbouwkundige voorschriften, artikel 6.2.1.1. 'Dossiersamenstelling' op p. 34 van de stedenbouwkundige voorschriften, artikel 7.2.1.1. 'Dossiersamenstelling' op p. 38 van de stedenbouwkundige voorschriften, artikel 8.2.1.1. 'Dossiersamenstelling' op p. 44 van de stedenbouwkundige voorschriften, artikel 9.2.1.1. 'Dossiersamenstelling' op p. 47 van de stedenbouwkundige voorschriften, artikel 10.2.1.1. 'Dossiersamenstelling' op p. 49 van de stedenbouwkundige voorschriften en artikel 11.2.1.1. 'Dossiersamenstelling' op p. 51 van de stedenbouwkundige voorschriften";

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 4 juli 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 oktober 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. NEUTS die loco Advocaat PH. DIJCKMANS voor de verzoekende partij verschijnt, van Advocaat H. SEBREGHTS die voor de eerste verwerende partij verschijnt en van Adviseur R. LANGERWERF die voor de tweede verwerende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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;

Gelet op het bij artikel 90, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State vereiste advies van de Auditeur-generaal;

Overwegende dat verzoekster eigenares is van percelen gelegen te Mechelen, kadastraal bekend sectie C, nrs. 33/n, 34/h, 31/h/2, 31/n/2 en 31/y; dat deze gronden volgens het gewestplan Mechelen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976, waren bestemd tot gebied voor milieubelastende industrie; dat het College van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen op 11 mei 2004 het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Bonduelle" heeft goedgekeurd; dat de gemeenteraad van de stad Mechelen op 24 februari 2005 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Bonduelle" voorlopig heeft vastgesteld; dat verzoekster tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar heeft ingediend tegen de bestemming van het kadastraal perceel 33/n deels tot "zone voor recreatie met parkachtig karakter" en deels tot "groenzone", tegen de bestemming het perceel 34/h tot "projectzone met landschappelijke waarde", en tegen de bestemming van de percelen 31/h/2 en 31/n/2 tot "woonzone voor vrijstaande of gekoppelde bebouwing", meer bepaald tegen het niet vermelden van de toegelaten gebouwen profielen; dat de afgevaardigd bestuurder van de nv MILSENHOF op 12 september 2005 aan het College van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen advies heeft gevraagd over de mogelijkheid tot het realiseren van een woon- en zorgcentrum voor bejaarden op het kadastraal perceel nr. 34/h, "momenteel eigendom van Constrim(m)o te Willebroek"; dat het college van burgemeester en schepenen op 28 september 2005 beslist geen toelating te verlenen voor de inplanting van een woon- en zorgcentrum (rustoord en serviceflats) op de

site Bonduelle; dat de gemeenteraad van de stad Mechelen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Bonduelle" op 27 oktober 2005 definitief heeft vastgesteld; dat de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Antwerpen bij besluit van 12 januari 2006 het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Bonduelle" heeft goedgekeurd "met uitsluiting van artikel 3 'modaliteiten met betrekking tot de dossiersamenstelling' op p. 13, 14 en 15 van de stedenbouwkundige voorschriften, artikel 5.2.1.1. 'Dossiersamenstelling' op p. 31 van de stedenbouwkundige voorschriften, artikel 6.2.1.1. 'Dossiersamenstelling' op p. 34 van de stedenbouwkundige voorschriften, artikel 7.2.1.1. 'Dossier-samenstelling' op p. 38 van de stedenbouwkundige voorschriften, artikel 8.2.1.1. 'Dossiersamenstelling' op p. 44 van de stedenbouwkundige voorschriften, artikel 9.2.1.1. 'Dossiersamenstelling' op p. 47 van de stedenbouwkundige voorschriften, artikel 10.2.1.1. 'Dossiersamenstelling' op p. 49 van de stedenbouwkundige voorschriften en artikel 11.2.1.1. 'Dossiersamenstelling' op p. 51 van de stedenbouwkundige voorschriften";

Overwegende dat de verwerende partij een exceptie van onontvankelijkheid opwerpt wegens het ontbreken van het rechtens vereiste wettig belang;

Overwegende dat uit hetgeen hierna volgt zal blijken dat in elk geval niet voldaan is aan de grondvoorwaarden voor het inwilligen van de vordering tot schorsing; dat er in die omstandigheden geen reden is om de opgeworpen exceptie te onderzoeken;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde betreft, verzoekster uiteenzet wat volgt:

"Verzoekster zal in de hiernavolgende paragrafen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent.

Wat is immers het gevolg van het bestreden besluit?

Het RUP blokkeert op alle fronten: wat industriezone was, verliest deze bestemming ; het bestaande maar zonevreemde bedrijf COMET kan door haar verhuurder geen nieuwe vestiging aangeboden krijgen ; verzoekster kan noch op de ene noch op de andere site (via haar dochterbedrijf) haar projecten op haalbare en financieel rendabele wijze realiseren.

Accountants LEYS en GOBIEN verwoorden het als volgt:

"Uit deze balans en de toelichtende nota kan worden afgeleid dat ingeval het RUP Bonduelle bevestigd wordt, m. n. omvorming van industriegebied naar woon-, groen-

en recreatief parkgebied, dit mogelijks de faling van de bvba Constrimmo met zich zal meebrengen. Immers, alternatieve herstelmaatregelen, buiten de effectieve uitvoering volgens de gewestplan-bestemming, zijn niet onmiddellijk voorhanden, waardoor het eigen vermogen van de vennootschap Constrimmo bvba zwaar negatief wordt en niet meer hersteld kan worden. Bovendien is het niet denkbeeldig dat de andere vennootschappen binnen de groep hetzelfde lot zullen ondergaan." (eigen onderlijning).

De betrokken accountants staven deze stelling als volgt:

"Binnen de vennootschap bevindt zich het enig commercieel onroerend goed verder genaamd «OG bonduelle» vanwege zijn ligging binnen de Bonduelle site Mechelen met een grootte van +/- 2,2 hectare.

(...)

Bij bevestiging van het RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) welke een bestemmingswijziging voorziet van industriegebied naar een gedeelte woongebied met groengebied en recreatief parkgebied, zal een belangrijke waardevermindering voor het onroerend goed dienen te worden doorgevoerd binnen de vennootschap.

Motivering :

Bij de bestemmingswijziging en doorvoeren van het ruimtelijk uitvoeringsplan zal er nog slechts 10.112 m² van de +/- 22.000 m² (minder dan 50%) kunnen gecommmercialiseerd worden. Binnen dit te ontwikkelen gebied zijn de ontwikkelingsvoorwaarden dermate beperkend dat het in grote mate de onverkoopbaarheid van de site met zich zal meebrengen.

Verder worden de vaste kosten van infrastructuur en ontwikkelingskosten uit verhouding gebracht gezien de onmogelijkheid van ontwikkeling van meer dan 50 procent van het onroerend goed."

Cijfermatig laat dit zich zo voorstellen:

Kosten

• aankoop terrein incl. kosten	576.552 €
• sanering terrein (wegnemen en afvoeren van kunststoffolie, filterbed, drainagestelsel en verharding/opstallen) 22.000 m ² x 15,00 €/m ² =	330.000 €
• infrastructuur terrein wegenis 156 lm x 900 € / lm= 140.400 € nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water, TV, telefoon) 156 lm x 350 € / lm = 54.600 €	195.000 €
totaal	1.101.552 €

Baten

• 30 eenheden x 22.500 € (gemiddelde grondwaarden) per eenheid =	675.000 €
---	-----------

Operationele verliezen

• kosten - baten = 1.101.552 - 675.000 € =	-426.552 €
--	------------

Verder wordt verwezen naar het omstandig verslag van de accountants, waaruit duidelijk blijkt dat het nadeel dat verzoekster zal lijden tengevolge van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit zeker ernstig en moeilijk te herstellen is.

Het betreft immers geen louter financieel nadeel meer, maar het voortbestaan van de onderneming van verzoekster, samen met dat van de dochtervennootschappen, wordt daardoor ernstig bedreigd, zoals is aangetoond.

Verzoekster beschikt dus zeer zeker over een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.";

Overwegende dat het nadeel persoonlijk moet zijn en zijn rechtstreekse oorzaak moet vinden in de aangevochten akte;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat verzoekster op 10 november 1995 werd opgericht als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en de naam CONSTRIMMO draagt; dat zij luidens haar statuten tot doel heeft wat volgt:

"De vennootschap heeft tot doel :

- Het beheren van haar vermogens, voor eigen rekening, ondermeer door het verwerven en valoriseren van alle patrimoniumbestanddelen, zo roerende als onroerende, materiële en immateriële; het nemen van participaties in ondernemingen en bezittingen, dit alles in de breedste zin, zodat alles kan gedaan worden dat het veilig beheer, de opbrengst en de groei van een patrimonium kan ten goede komen.
- Alle beheersverrichtingen en alle verrichtingen in verband met onroerende goederen, zoals ondermeer de aankoop en verkoop, huur en verhuur, de verwerving, uitbating, ontwikkeling en valorisatie van gebouwen en gronden, de uitvoering van verkavelingen, syndicus van gebouwen, zowel voor eigen rekening als voor derden, hetzij rechtstreeks of als tussenpersoon, en dit alles in de meest ruime zin, zodat alles kan gedaan worden dat het bezit, de beveiliging, de opbrengst en de waardevermeerdering van een onroerend patrimonium kan ten goede komen.

In het algemeen zal zij alles mogen doen dat bijdraagt tot vrijwaring van haar rechten en zal zij alle welkdanige verrichtingen ook doen die rechtstreeks of onrechtstreeks haar doel kunnen bevorderen, zowel in België als in het buitenland.

Zij mag alle commerciële, industriële, financiële, roerende en onroerende verrichtingen doen die in verband staan met haar doel of die de verwezenlijking van dat doel kunnen beïnvloeden of vergemakkelijken, zo in het binnenland als in het buitenland, zelfs in voordeel of voor rekening van derden-opdrachtgevers.

Zij mag haar onroerende goederen in hypotheek stellen en al haar onroerende goederen, met inbegrip van het handelsfonds in pand stellen en zij mag aval verlenen voor alle leningen, kredietopeningen en alle andere verbintenissen, zowel van haarzelf als deze van alle derden.

Zij zal bij middel van inbrengsten, onderschrijvingen, financiële tussenkomsten of op gelijk welke andere wijze kunnen deelnemen in alle vennootschappen, ondernemingen of verenigingen die geheel of gedeeltelijk een gelijkaardig of gelijklopend voorwerp hebben als zijzelf of die een geheel ander voorwerp hebben of die van die aard zijn om de uitbreiding en ontwikkeling ervan te bevorderen, en dit zowel in België als in het buitenland.

De vennootschap kan functies van bestuurder of vereffenaar van andere vennootschappen uitoefenen. Zij mag zich borgstellen voor elke willekeurige derde.

De vennootschap kan leningen of voorschotten toestaan aan haar vennoten, evenals aan derden, binnen het kader van haar maatschappelijk doel.";

Overwegende dat, in zover als nadeel wordt aangevoerd dat de nv COFER, waarvan verzoekster blijkens de neergelegde balans (mede) aandeelhoudster is, een waardevermindering dreigt te ondergaan ingevolge het niet kunnen realiseren van een project op het terrein eigendom van verzoekster, het aangevoerde nadeel een onrechtstreeks nadeel is dat als zodanig niet dienstig kan worden ingeroepen; dat deze waardevermindering bovendien haar rechtstreekse oorzaak blijkt te vinden, niet in het aangevochten besluit maar, volgens de "toelichtende nota" bij het neergelegde verslag van de accountants, in het feit dat "het enig commercieel onroerend goed (dat zich binnen deze vennootschap bevindt) (...) volgens het structuurplan Mechelen (dient) omgevormd naar een woongebied", waardoor de huidige huurster dient uit te wijken naar een andere locatie, die de nv COFER meende gevonden te hebben op het terrein van verzoekster;

Overwegende voorts dat, zoals door de accountants in hun “toelichtende nota” ook is vermeld, het enige persoonlijk nadeel voor verzoekster bestaat in de door haar aangevoerde waardevermindering van het haar in eigendom toebehorende terrein gelegen op de site “Bonduelle”; dat deze waardevermindering, die zij becijfert op 426.552 euro, op zich een louter financieel nadeel is; dat een financieel nadeel in beginsel niet moeilijk te herstellen is; dat verzoekster geen concrete en precieze gegevens bijbrengt waaruit moet blijken dat dit te dezen wel het geval zou zijn, en dat haar voortbestaan hierdoor ernstig in het gedrang zou worden gebracht; dat dit ook niet op het eerste gezicht uit de neergelegde balans kan worden opgemaakt;

Overwegende dat dient te worden vastgesteld dat de uiteenzetting van verzoekster geen afdoende concrete en precieze gegevens bevat die kunnen aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte 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 een 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 :

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 twaalf januari 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,

Mevr. G. SCHEVENEELS, toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

J. BOVIN.