

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 173.124 van 3 juli 2007
in de zaak A. 177.192/X-13.036.**

In zake : de b.v.b.a. FEYS BUILDING,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. BOUVE,
kantoor houdende te 8420 DE HAAN,
Mezenlaan 9

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. STAELENS,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Gerard Davidstraat 46, bus 1.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de b.v.b.a. FEYS BUILDING op 27 september 2006 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 28 juli 2006 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende de vaststelling van een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten waarbij het voormalig Centrum voor Kunstmatige Inseminatie te Loppem (Zedelgem), Torhoutsesteenweg 48-50, op een perceel kadastraal bekend sectie E, nrs. 601/k, 601/l (deel) en 601/m, als monument op deze lijst wordt opgenomen;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 9 november 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 22 december 2006;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. GROUWELS, die loco advocaat K. BOUVE verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat N. DE CLERCQ, die loco advocaat B. STAELENS verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de b.v.b.a. FEYS BUILDING als bouw-promotor-beroepsoprichter van gebouwen, voornoemd perceel met gebouwen, die eertijds dienst deden als Provinciaal Centrum voor Kunstmatige Inseminatie van runderen heeft aangekocht op 11 april 2005; dat de partijen niet betwisten dat voornoemd perceel overeenkomstig het gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 februari 1979, gelegen is in woongebied met landelijk karakter; dat de verzoekende partij op 9 november 2005 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem een verkavelingsaanvraag heeft ingediend, om, na sloping van het bestaande gebouw, het betrokken terrein te verkavelen in 15 loten; dat het college van burgemeester en schepenen op 27 februari 2006 de vergunning overeenkomstig het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van 16 februari 2006, heeft geweigerd; dat de verzoekende partij tegen dit weigeringsbesluit beroep heeft ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen; dat de verzoekende partij wegens het uitblijven van een beslissing van de bestendige deputatie op 2 augustus 2006 in toepassing van artikel 53, § 2, van het gecoördineerd decreet van 22 oktober 1996, beroep heeft ingesteld bij de Vlaamse regering; dat dit beroep nog hangende is; dat de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening bij het thans bestreden besluit van 28 juli 2006 het voormalig Centrum voor Kunstmatige Inseminatie te Zedelgem op een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten als monument heeft opgenomen;

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 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 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;

Overwegende dat de verzoekende partij zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet mag beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar concrete en precieze gegevens dient aan te brengen waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, hetgeen inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen omtrent de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde betreft, de verzoekende partij stelt dat de voorlopige klassering van haar eigendom haar als eigenaar onomkeerbare en onherstelbare schade dreigt te berokkenen; dat immers ingevolge artikel 111, §5, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna DRO), nu het pand in het ontwerp van lijst voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten is opgenomen, geen verkavelingsvergunning meer kan worden afgeleverd; dat nochtans, ware het niet dat ondertussen het ministerieel besluit houdende voorlopige bescherming is tussengekomen, in huidige casus er wel degelijk de garantie was dat de

verkavelingsvergunning zou zijn afgeleverd aangezien er noch in hoofde van de gemachtigde ambtenaar, noch in hoofde van het gemeentebestuur sprake was van enig fundamenteel beletsel om de vergunning te verlenen; dat de verzoekende partij door de opname van haar eigendom op de voorlopige lijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, de gewestplanbestemming van haar grond niet meer kan realiseren; dat bovendien de voorlopige bescherming van het perceel met quasi zekerheid aanleiding zal geven tot de definitieve bescherming als monument; dat dergelijke klassering, gelet op het totaal verkavelings- en bouwverbod, een ernstige waardevermindering van het pand tot gevolg zal hebben; dat een financieel nadeel in het kader van de schorsingsprocedure toch als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan worden aanvaard wanneer het nadeel zo overweldigend is dat de leefbaarheid van de onderneming erdoor in het gedrang komt; dat zij dienaangaande uiteenzet wat volgt:

“In casu zal de bestreden beslissing ongetwijfeld de faling van de BVBA Feys tot gevolg hebben.

Het betreft hier een recent opgericht bedrijf.

De oprichting dateert van eind 2000 - begin 2001.

Het betrof hier een tot voor kort (tot voor de problematiek, voorwerp van deze vordering tot schorsing) een gezond bedrijf.

Zoals uit de bijgevoegde stukken (...) blijkt, werd de grond met gebouwen, voorwerp van de voorlopige bescherming, met een totale grond-oppervlakte van 14.632 m², aangekocht voor de prijs van 1.200.000,00 EUR, te vermeerderen met de kosten en begroot op 129.607,03 EUR.

Ten bewijze van het feit dat de leefbaarheid van de onderneming door de bestreden beslissing in het gedrang wordt gebracht, legt verzoeker bij stuk 14 een verslag voor van de accountants belastingconsulenten Van Reybrouck dd. 13.09.2006 met toegevoegd de volledige boekhoudkundige situatie over het jaar 2005 (balans, resultaatrekening, resultaatverwerking, details bij de jaarrekening, bijlagen, verslagen, externe jaarrekening), dit ter staving van de genoemde nota dd. 13.09.2006.

Naast de begroting van de éénmalige schade, geleden door de BVBA FEYS en de jaarlijks terugkerende schade wordt stil gestaan bij de gevolgen van de bestreden beslissing voor de vennootschap.

Ter zake citeert verzoeker

‘Het is in bouwpromotie gebruikelijk dat de aankoop van een nieuw project quasi volledig gefinancierd wordt door de bank via een vast voorschot of ‘straight loan’.

Dergelijke lening wordt door de promotor terugbetaald aan de bank naarmate de grondfracties van het nieuwe project verkocht worden (bij aankoop op plan mag de grondwaarde onmiddellijk aan de koper doorgerekend worden).

De termijn die verloopt tussen de aankoop van het project en de start van de verkoop van de nieuwe onroerende goederen mag normalerwijs niet langer dan 12 maanden duren.

In het concrete geval heeft de vennootschap een vast voorschot van 920.000,00 EUR ontvangen van KBC.

Zolang de verkoop van de grondfracties niet start, kan de vennootschap niet starten met de terugbetaling van bovenvermeld vast voorschot.

De bank zal in het beste geval haar lening bijgevolg veel later terugbetaald zien dan oorspronkelijk gepland.

De enige kans voor de vennootschap om te overleven is de verliezen van het project 'kunstmatig inseminatiecentrum' te compenseren met winsten die op andere (kleinere) projecten gerealiseerd wordt.

Zolang er geen duidelijkheid bestaat over de realisatie van het project 'kunstmatig inseminatiecentrum' is de kans echter zeer klein dat de vennootschap nog een bank zal vinden om die andere projecten te financieren.

Deze andere projecten zijn nochtans noodzakelijk om het voortbestaan van de vennootschap te verzekeren.

Het is bijgevolg zeer reëel dat bij uitstel van de realisatie van het project de vennootschap in een negatieve spiraal terechtkomt waarbij een gebrek aan 'cash' de vennootschap volledig immobiliseert.

Een faillissement is in dit scenario meer dan mogelijk.

Bij niet-realisatie van het project zal de vennootschap niet in staat zijn haar schulden (waaronder het 'vast voorschot' van 920. 000, 00 EUR) terug te betalen.

Aangezien het eigen vermogen van de vennootschap per 31.12.2005 slechts 364.672,61 EUR bedraagt, is er geen voldoende buffer om dergelijke uitzonderlijk kost (minwaarde op de gronden van het project) te verteren.

Daarenboven zal de 'cash' niet aanwezig zijn om aan alle terugbetalingsverplichtingen te voldoen.

KBC heeft naast een hypothecaire inschrijving ten belope van 220.000,00 EUR en een hypothecaire volmacht ten belope van 1. 000. 000, 00 EUR op de onroerende goederen van het project 'kunstmatig inseminatiecentrum', een pand op handelszaak uitwinbaar voor een totaal bedrag van 220. 000, 00 EUR.

Een faillissement zal dan ook het onmiddellijke en directe gevolg zijn van de niet-realisatie'.

De accountants komen dan ook tot volgend besluit:

'BESLUIT.

Bij niet-realisatie van het project kunstmatig inseminatiecentrum te Zedelgem (Loppem) wordt in hoofde van de BVBA FEYS BUILDING een éénmalige schade geleden van 1. 462.590, 00 EUR (1. 329.590 + 133. 000) + een jaarlijks terugkerende schade van 66.600, 00 EUR tot op het ogenblik van de verkoop van het beschermd monument.

De verkoopprijs voor het geklasseerd project dient vervolgens in mindering gebracht van bovenstaande schadebegroting.

Deze eenmalige schade zal onverwijld het faillissement van de vennootschap tot gevolg hebben.

Zelfs in het geval van een uitgestelde realisatie van het project is de kans groot dat de vennootschap tijdens de overbruggingsperiode niet aan haar terugbetalingsverplichtingen kan voldoen.

Dit tweede scenario kan evenzeer een faillissement tot gevolg hebben'(...)";

Overwegende dat het bestreden besluit slechts een zeer tijdelijke uitwerking heeft; dat die uitwerking, gelet op het artikel 5, § 7, van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, beperkt is tot twaalf maanden vanaf de kennisgeving van het besluit, termijn die slechts éénmaal met ten hoogste zes maanden kan worden verlengd; dat het besluit overeenkomstig het artikel 7 van het voornoemde decreet, van rechtswege vervalt

indien vóór de einddatum van de voorlopige bescherming geen besluit tot definitieve bescherming is genomen;

Overwegende dat, in zoverre de verzoekende partij aanvoert dat haar nadeel voortvloeit uit de verplichtingen en beperkingen die het gevolg zijn van de instelling van de procedure tot bescherming, er dient te worden vastgesteld dat de voorlopige bescherming maar een eerste stap in de beschermingsprocedure is; dat zij een fase inluit waarin de adviezen van diverse instanties worden ingewonnen, waarin de betrokken eigenaars, erfpachthouders, opstalhouders en vruchtgebruikers hun opmerkingen en bezwaren kunnen doen gelden, waarin ook een openbaar onderzoek wordt gevoerd en waarin door de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen een met redenen omkleed advies wordt uitgebracht; dat in dit licht de omzetting van de voorlopige bescherming in een definitieve bescherming geen automatisme of vanzelfsprekendheid lijkt; dat hoe dan ook de definitieve bescherming in voorkomend geval zelf tot voorwerp van een vordering tot vernietiging en schorsing kan worden gemaakt;

Overwegende dat de verzoekende partij derhalve inzichtelijk en aannemelijk dient te maken, aan de hand van concrete en verifieerbare gegevens, dat het reeds moeten ondergaan van de essentieel kortdurende en provisoire effecten van de bestreden voorlopige bescherming haar een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel dreigt te berokkenen; dat, wat de in het verzoekschrift uiteengezette negatieve financiële gevolgen betreft, omdat -los van de vraag of dit effectief ook zo is- door de opname van haar eigendom op de ontwerprijst de gewestplanbestemming van haar grond niet kan worden gerealiseerd, deze in wezen neerkomen op een financieel nadeel dat in beginsel niet moeilijk te herstellen is; dat de door de verzoekende partij verstrekte gegevens niet aannemelijk maken dat de kortdurende en provisoire effecten van het thans bestreden besluit haar een zodanig financieel nadeel toebrengen dat zij onmiddellijk in haar voortbestaan wordt bedreigd; dat bovendien nergens uit de in het verzoekschrift uiteengezette gegevens blijkt dat de verzoekende partij zonder de tussenkomst van het bestreden besluit de verkavelingsvergunning zou verkregen en reeds gerealiseerd hebben binnen de termijn van het voorlopig beschermingsbesluit; dat immers, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, uit de eenvoudige lezing van het weigeringsbesluit van 27 februari 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem blijkt dat zowel in hoofde van de gemachtigde ambtenaar, als in hoofde van het gemeentebestuur wel degelijk ook stedenbouwkundige bezwaren

werden geuit tegen het verkavelingsontwerp; dat tenslotte de verzoekende partij niet duidelijk en concreet uiteenzet wat de globale financiële situatie is van het bedrijf rekening houdend met de overige door haar ontwikkelde activiteiten; dat geen duidelijkheid wordt verschaft over de “andere (kleinere) projecten” die volgens haar in gevaar dreigen te komen door het thans bestreden besluit; dat de uiteenzetting van de verzoekende partij hieromtrent te vaag en te algemeen is; dat de uiteenzetting van de verzoekende partij samengenomen geen afdoende gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit 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 de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit 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
drie juli 2007, door:

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.