

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 174.081 van 23 augustus 2007
in de zaak A. 182.335/X-13.242.**

In zake : de n.v. JUAL,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. FLAMEY,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Jan Van Rijswijcklaan 16

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 n.v. JUAL op 6 april 2007 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 16 januari 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van het door de verzoekende partij ingestelde beroep tot het bekomen van een verkavelingsvergunning voor het slopen van twee woningen en het bouwen van drie grootwinkels met infrastructuur op percelen gelegen te Turnhout, Steenweg op Gierle, kadastraal bekend sectie O, nrs. 192/r, 196/r-y-x-t-z en 197/f-g, “evenals het in de optiek van voormeld besluit daarmee samenhangend advies van het Agentschap Infrastructuur dd. 14 december 2006 verbonden binnen een complexe administratieve rechtshandeling”;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 4 juni 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 15 juni 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. BOSQUET, die loco advocaat P. FLAMEY verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat J. CLAES, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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;

1. Feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak zich in de huidige stand van het geding als volgt aandienen:

1.1. De verzoekende partij stelt eigenares te zijn van gronden, gelegen aan de Steenweg op Gierle te Turnhout, ter hoogte van de nummers 243, 245 en 253.

Volgens de voorschriften van het gewestplan Turnhout liggen de percelen grotendeels in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, en voor het resterende deel in woongebied.

Ter plaatse is evenwel een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Regionaalstedelijk gebied Turnhout” van kracht, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 4 juni 2004, luidens hetwelk de gronden ondergebracht zijn in een “kleinhandelszone N140, specifiek regionaal bedrijventerrein voor grootschalige kleinhandel”, waar overeenkomstig artikel 12.1 van de stedenbouwkundige voorschriften de inplanting van kleinhandelsbedrijven met nood aan grote verkoopsooppervlakte kan overwogen worden.

1.2. Op 28 juni 2005 dient de verzoekende partij bij het stadsbestuur van Turnhout een verkavelingsaanvraag in, teneinde twee woningen die zich op het terrein bevinden te mogen afbreken, en in de plaats drie grootwinkels met parkeerinfrastructuur op te richten.

Eén van deze entiteiten zou een uitbreiding vormen van de ter plaatse reeds bestaande “Gamma”-vestiging, en in de twee andere blokken zouden respectievelijk een Krëfel en een Fun-zaak komen.

Bij de aanvraag zijn een verklarende nota en een mobiliteitsimpactstudie gevoegd.

1.3. Tijdens het openbaar onderzoek wordt één gezamenlijk bezwaarschrift ingediend door een aantal gezinnen die eigenaar/bewoner zijn van het appartementsgebouw “Residentie Andelhof” aan de Steenweg op Gierle 235.

1.4. De afdeling wegen en verkeer Antwerpen van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap adviseert de aanvraag negatief, o.a. wegens het te verwachten toenemende aantal verkeersbewegingen ter hoogte van de N140.

1.5. In vergadering van 14 november 2005 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout een aantal van de ingediende bezwaren te weerhouden, en het dossier met een ongunstig preadvies over te maken aan de diensten van de gemachtigde ambtenaar.

1.6. Gelet op het uitblijven van een beslissing van het college, tekent de toenmalige raadsman van de verzoekende partij op 22 december 2005 administratief beroep aan bij de deputatie van de provincie Antwerpen. Omdat ook het provinciebestuur niet binnen de decretale termijn beslist, volgt op 21 april 2006 een beroep bij de bevoegde Vlaamse minister.

1.7. Via een e-mail van 13 juni 2006 laat de gemachtigde ambtenaar de minister weten dat hij zich aansluit bij het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen.

Op 14 december 2006 brengt de dienst wegen en verkeer van het agentschap infrastructuur van de Vlaamse overheid een gemotiveerd ongunstig advies uit over de aanvraag, waarin wordt uitgelegd waarom het vergunnen van het project problematisch zou zijn voor de verkeersafwikkeling op de N140.

1.8. Met een ministerieel besluit van 16 januari 2007 wordt het beroep verworpen en wordt de vergunning geweigerd;

1.9. Op 25 januari 2006 verleent het Interministerieel Comité voor Distributie een socio-economische machtiging voor het project van de verzoekende partij;

2. Ten gronde

2.1. 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;

2.1.1. Overwegende, wat de tweede schorsingsvoorwaarde betreft, dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift het volgende stelt:

“(…)

Dat wat de tweede voorwaarde betreft verzoekende partij als rechtspersoon ernstig in haar financiële solvabiliteit en haar economisch voortbestaan wordt aangetast wanneer de bestreden beslissingen zouden ten uitvoer worden gelegd; dat dienaangaande een verslag van de accountant van verzoekende partij wordt bijgebracht evenals de relevante boekhoudkundige stukken;

Dat blijkt dat de N.V. Jual nog een uitstaande schuld dient in te lossen ten overstaan van de N.V. DK-Invest ten bedrage van 1.548.029,19 €; dat teneinde deze schuld te kunnen inlossen het onontbeerlijk is dat het project aan de Gierlesteenweg voorwerp van de vergunningsaanvraag zo spoedig mogelijk wordt gerealiseerd; dat de N.V. DK-Invest inmiddels een hypothecaire waarborg op de onroerende bezittingen van de N.V. Jual eist ten bedrage van 1,5 miljoen euro + 10% aanhorigheden, teneinde haar vordering te garanderen.

Dat een dergelijke hypothecaire borgstelling belangrijke kosten met zich meebrengt en de ontwikkelingen van de N.V. Jual in de onmiddellijke toekomst ernstig zal verhinderen gezien zij de haar toebehorende panden niet langer in hypotheek zal kunnen geven bij financiële instellingen die geplande nieuwe investeringen moeten financieren.

Dat de accountant bevestigt dat het ‘van levensbelang is voor het economisch voortbestaan van de N.V. Jual dat het project op de Gierlesteenweg zo snel mogelijk kan doorgaan’; dat door de schorsing van de bestreden beslissingen in elk geval een heroverweging zal plaatsvinden rekening houdende met de door verzoekende partij ingeroepen middelen, en zij zodoende vooralsnog een stedenbouwkundige vergunning (kan) verkrijgen;

Dat de schade die zij door de vergunningsweigering (lijdt) niet enkel ernstig is zoals blijkt uit de stukken van de accountant, doch tevens moeilijk te herstellen nu in het geval de rechtspersoon in haar economisch voortbestaan wordt bedreigd, een schadevergoeding post factum geen soelaas brengt na gebeurlijke vereffening; dat van verzoekende partij niet kan worden verwacht dat zij gedurende de looptijd van een annulatieberoep voor Uw Raad geen bijkomende vastgoedinvesteringen meer kan aangaan, bij gebreke van de mogelijkheid nieuwe hypothecaire kredieten aan te gaan; dat onder de huidige

economische omstandigheden een promotor geen maanden laat staan jaren van immobilisatie van zijn kredieten kan ondergaan.

Dat verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel heeft aangetoond”;

2.1.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar nota er op wijst dat de omschrijving en de uitwerking van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel door de verzoekende partij beperkt blijft tot een aantal algemene stellingen en beweringen; dat zij daaraan toevoegt dat “op geen enkel ogenblik (...) hetgeen door de verzoekende partij beweerd wordt, (wordt) geconcretiseerd”; dat zij besluit dat de verzoekende partij “zeer algemeen en oppervlakkig (blijft)” en dat het nadeel dat zij aanvoert een financieel karakter heeft;

2.1.3. Overwegende dat met de verwerende partij wordt aangenomen dat de verzoekende partij niet aantoonst dat de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit en het daarmee samenhangend advies van het Agentschap Infrastructuur van 14 december 2006 voor de verzoekende partij een nadeel meebrengt dat moeilijk te herstellen is, omdat de verzoekende partij enkel een brief van 24 april 2007 voorlegt van een accountantskantoor te Wortel, waarin wordt gesteld dat de “Nv. DK Invest (...) een lening (heeft) toegestaan aan de Nv Juaal (en dat) het saldo (van die lening) per 24 april 2006 (...) 1.548.029,19 €, exclusief de gelopen intresten over 2007, (bedroeg)”;

dat het accountantskantoor daaraan toevoegt dat deze lening vanaf 2008 moet worden terugbetaald;

Overwegende, wat het bestaan van deze lening betreft, dat de verzoekende partij geen stuk neerlegt en dat zij niet uitlegt waarom de n.v. DK INVEST deze lening zou hebben toegestaan; dat evenmin enig bewijs voorligt van de uit te voeren terugbetaling door de verzoekende partij vanaf 2008; dat de verzoekende partij niet vermeldt wanneer de lening werd afgesloten;

Overwegende dat de verzoekende partij bovendien aanvoert dat een hypothecaire waarborg op haar onroerende bezittingen wordt geëist door de n.v. DK INVEST voor een bedrag van 1,6 miljoen euro te verhogen met 10 % bijhorigheden, om haar vordering te garanderen; dat de verzoekende partij nalaat in dit verband enig bewijsstuk voor te leggen;

2.1.4. Overwegende dat uit wat voorafgaat volgt dat het nadeel dat de verzoekende partij aanvoert, een financieel nadeel is, omdat de oorzaak van de eventuele financiële moeilijkheden van de verzoekende partij in hoofdzaak te wijten

is aan een zware lening die zij zou hebben afgesloten met de n.v. DK INVEST, op een onbepaalde datum; dat bovendien uit de uiteenzetting van de verzoekende partij blijkt dat het aangevoerde financieel nadeel principieel herstelbaar is en dat niet wordt aangetoond dat het voortbestaan van de verzoekende partij in het gedrang wordt gebracht, nu elke toelichting betreffende haar activa en economische bedrijfsactiviteit ontbreekt; dat tenslotte uit de statuten van de verzoekende partij blijkt dat haar maatschappelijk doel betrekking heeft op beleggingen en op het beheer van vermogens, gaande van onroerende goederen en rechten tot onroerende goederen en kapitalen, dit alles hetzij voor eigen rekening, hetzij voor rekening van derden of in deelname met derden en dit alles “te begrijpen in de ruimste zin”;

Overwegende dat het niet doorgaan van een vastgoedoperatie in wezen niet meer dan een financieel nadeel genereert voor de verzoekende partij, dat in beginsel geen ernstig karakter vertoont, bovendien ook principieel herstelbaar is en dat behoort tot het normaal bedrijfsrisico, gelet op het maatschappelijk doel van de verzoekende partij;

2.2. Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede schorsingsvoorwaarde van art. 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing 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
drieëntwintig augustus 2007, door :

de H.	D. MOONS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

D. MOONS.