RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 191.966 van 30 maart 2009
in de zaak A. 191.213/X-14.052.

In zake : 1. de n.v. PETRO INVEST,
2. de n.v. LANDI PROJECTONTWIKKELING,
die woonplaats kiezen bij
advocaten C. DE WOLF en K. BEKE,
kantoor houdende te 9680 MAARKEDAL,
Etikhovestraat 6

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat V. TOLLENAERE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat de n.v. PETRO INVEST en de n.v. LANDI PROJECTONTWIKKELING op 26 januari 2009 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 4 november 2008 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende vaststelling van een ontwerp van lijst van als monument te beschermen woning Van Grootenbruel te Ronse;

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 25 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 maart 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaten C. DE WOLF en K. BEKE, die verschijnen voor de verzoekende partijen, en van advocaat W. LAMMENS, die loco advocaat V. TOLLENAERE 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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>De feiten</u>

1.1. Bij een onderhandse verkoopovereenkomst gesloten op 14 december 2006 heeft de eerste verzoekende partij de woning Van Grootenbruel, gelegen te Ronse, Oswald Ponettestraat 90, aangekocht, dit onder de uitdrukkelijke opschortende voorwaarde "van het verkrijgen door de koper van een verkavelings- en/of bouwvergunning ten einde het goed te kunnen opsplitsen in minimum 48 wooneenheden met gemixte bestemming (appartementen, gesloten, halfopen en open bebouwing), en dit gelinkt aan de door de koper te verkrijgen vergunningen voor afbraak der bestaande gebouwen en aanleg van openbare of privé-wegenis en infrastructuur en dit uiterlijk tegen 31 december 2007".

De termijn van de opschortende voorwaarde werd intussen verlengd tot 31 december 2009.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, is het goed gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

1.2. Op 3 december 2007 (datum van het ontvangstbewijs) diende de tweede verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ronse een aanvraag in voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van 50 woongelegenheden na afbraak van de bestaande bebouwing aan de Oswald Ponettestraat 90 te Ronse.

1.3. Bij besluit van 27 mei 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning op grond van het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 15 mei 2008, waarin met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is gesteld wat volgt:

> "De aanvraag dient ongunstig geadviseerd te worden :
> - de herenwoning is opgenomen in het register van het bouwkundig erfgoed; uit het advies van de dienst Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Musea blijkt dat de woning een bijzondere erfgoedwaarde heeft en als één der laatste getuigen van de vroegere statige herenhuizen kan beschouwd worden;
> - langs de laterale perceelsgrenzen komen de tuinen van rijwoningen voor; de voorziene units komen op 10m van deze grenzen; in de bezwaren wordt gewezen naar schending van de privacy; gezien de voorziene units 3 bouwlagen tellen met daarenboven grote glaspartijen is het overduidelijk dat de privacy van de omwonenden zal geschonden worden; in een dergelijk binnengebied zijn 3 bouwlagen stedenbouwkundig gezien onaanvaardbaar;
> - de bouwdichtheid bedraagt ongeveer 60 woningen/ha; dit is ongeveer 2 maal de normale stedelijke dichtheid; rekening houdend met het feit dat aldaar vroeger slechts één woning stond met een zeer grote tuin betekent dit nu een te grote dichtheid, die de gegroeide stedenbouwkundige aanleg teniet doet;
> - in bijkomende orde dient gesteld te worden dat de plannen van de bestaande toestand ontbreken;
> Als besluit dient gesteld te worden :
> - dat de woning en een deel van de tuin dient bewaard te worden;
> - dat in het resterende tuingedeelte een woonproject kan gerealiseerd worden, maar dit dient naar aantal woongelegenheden en naar bouwhoogte beperkt te worden".

1.4. Bij besluit van 11 september 2008 willigt de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het door de tweede verzoekende partij tegen het voormelde weigeringsbesluit ingestelde beroep in en verleent de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Dit besluit overweegt met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening :

> "De appelanten, maar ook het college van burgemeester en schepenen, argumenteren dat het eigendom in een stedelijke kern gelegen is, waarin volgens de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bij voorkeur aan woonverdichting kan gedaan worden, dit vanuit de bezorgdheid om spaarzamer met de ruimte om te gaan.
> Bij de implementatie van deze principes mag de goede ruimtelijke ordening niet uit het oog verloren worden, wat o.m. inhoudt dat niet overmatig kan en mag verdicht worden.
> Goede ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ontwikkeling ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang mag worden gebracht. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er dient rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Zodoende kan gestreefd worden naar ruimtelijke kwaliteit.

De voorgestelde dichtheid gaat van 57,50 tot circa 60 woningen per hectare. De gecreëerde woondichtheid is aanvaardbaar in de kern van kleinstedelijke middens.
Het ontwerp slaagt erin het gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier uit te werken, met respect voor de privacy van de aanpalende percelen".

1.5. Op 16 oktober 2008 stelt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar beroep in tegen dit besluit bij de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening.

Dit beroep is thans nog hangende.

1.6. Inmiddels werd op 8 oktober 2008 een motiveringsnota opgemaakt door Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen met het oog op het opnemen van de woning Van Grootenbruel met aanhorigheden en tuinarchitectuur gelegen te Ronse, Oswald Ponettestraat 90 op een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten en stads- en dorpsgezichten.

1.7. Bij het thans bestreden besluit van 4 november 2008 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening wordt het ontwerp van lijst van volgende voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten vastgesteld: wegens de artistieke en historische waarde: als monument: de woning Van Grootenbruel met aanhorigheden en tuinarchitectuur zoals afgebakend op bijgaand plan, gelegen te Ronse, Oswald Ponettestraat 90, kadastraal bekend sectie E, nrs. 334/k, 338/d (deel) en 339/b (deel).

2. <u>Wat betreft de grondvoorwaarden tot schorsing</u>

Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging 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. <u>Wat het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft</u>

2.1.1. Luidens artikel 17, § 3 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State dient de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing

rechtvaardigen. Artikel 8, eerste lid, 3/ van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State bepaalt dat het enig verzoekschrift dient te bevatten "een uiteenzetting van de feiten die van aard zijn aan te tonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, waarbij alle stukken worden gevoegd die het risico op dergelijk nadeel aantonen".

Uit deze bepalingen volgt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift duidelijk en concreet dienen aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaan of dreigen te ondergaan, alsook dat met nadien bijgebrachte feiten en verklaringen en niet bij het verzoekschrift gevoegde stukken geen rekening kan worden gehouden. De verzoekende partijen mogen zich in hun uiteenzetting niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dienen integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaan of dreigen te ondergaan.

2.1.2. Uiteenzetting in het verzoekschrift

In het verzoekschrift zetten de verzoekende partijen het moeilijk te herstellen ernstig nadeel uiteen als volgt:

> "Opdat uw Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing zou kunnen bevelen, moeten Verzoekende Partijen aantonen dat de tenuitvoerlegging hen een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel berokkent.
>
> Zoals uw Raad zal kunnen hebben vaststellen, werd door Eerste Verzoekende Partij op 14 december 2006 een onderhandse verkoopsovereenkomst gesloten betreffende het Onroerend Goed, doch onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van laatstgenoemde van een verkavelings- en/of stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van minimum 48 wooneenheden (...).
>
> Door de Tweede Verzoekende Partij, bestuurder van Eerste Verzoekende Partij, werd op 3 december 2007 een stedenbouwkundige aanvraag ingediend tot het oprichten van 50 woongelegenheden na afbraak van de bestaande woning.
>
> Door Verzoekende Partijen werd bijgevolg eind 2007 duidelijk de wil te kennen gegeven een project te willen realiseren en dit in overeenstemming met de vigerende gewestplanbestemming en de bepalingen van het RSV (wat trouwens wordt bevestigd in het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse naar aanleiding van de voorliggende vergunningsaanvraag alsook in de beslissing van de Deputatie d.d. 11 september 2008 - stuk 3).
>
> Van een beschermingsprocedure was ten tijde van het indienen van voorliggende aanvraag nog op geen enkele wijze sprake. Het advies

d.d. 18 december 2007 van het Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Oost - Vlaanderen, Onroerend Erfgoed, zoals bevestigd door haar schrijven d.d. 13 augustus 2008 (...), stipuleert immers expliciet: 'Naar aanleiding van de bedreiging met sloop in november 2007 werd voor deze woning een beschermingsdossier opgemaakt.'

Het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning werd bijgevolg verhinderd (niveau college burgemeester en schepenen, beroep gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar) en op heden 'opgeschort' (niveau Vlaams Minister), ten gevolge van de opmaak van het beschermingsdossier, met inherent de (vermeende) erfgoedwaarde.

Voormelde vaststelling is des te schrijnender nu geen enkele twijfel bestaat dat uit het administratief (vergunnings)dossier duidelijk blijkt dat (zie o.a. het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse alsook de beslissing van de Deputatie van de provincie Oost - Vlaanderen d.d. 11 september 2008) geen enkele reden bestaat dat de vergunningsaanvraag om enigerlei andere reden zou kunnen worden geweigerd.

Het kan dan ook bezwaarlijk worden ontkend dat Verzoekende Partijen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel lijden ten gevolge van de Bestreden Beslissing en dit aangezien het vervullen van de opschortende voorwaarde, zoals geïntegreerd in de onderhandse verkoopsovereenkomst d.d. 14 december 2008 (...), door de Bestreden Beslissing onmogelijk wordt. Meer nog, het Onroerend Goed niet langer voor toekomstige bebouwing in aanmerking komt.

Op basis van voormelde overwegingen menen Verzoekende Partijen dan ook dat is aangetoond dat zij een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel lijden, uit hoofde waarvan uw Raad de schorsing van de Bestreden Beslissing kan bevelen".

2.1.3. Onderzoek van het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel

2.1.3.1. Het door de verzoekende partijen aangevoerde nadeel, met name dat het realiseren van de opschortende voorwaarde, zoals geïntegreerd in de onderhandse verkoopovereenkomst van 14 december 2006, onmogelijk wordt, komt in wezen en bij gebreke aan nadere toelichting door de verzoekende partijen, neer op een louter financieel nadeel, dat in beginsel niet moeilijk te herstellen is.

De verzoekende partijen brengen in hun uiteenzetting geen enkel element bij waaruit zou kunnen blijken dat dit te dezen niet het geval zou zijn.

2.1.3.2. De uiteenzetting van de verzoekende partijen bevat geen afdoende concrete en precieze gegevens 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.

2.2. Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat niet is voldaan aan één 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. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

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 dertig maart 2009, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

T. TEMMERMAN. **J. BOVIN.**