

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 204.829 van 7 juni 2010
in de zaak A. 195.780/X-14.532.**

In zake: de n.v. VISIE CONSTRUCT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dirk Lindemans
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Keizerslaan 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST,
vertegenwoordigd door de Brusselse Hoofdstedelijke regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe Coenraets
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Ter Kamerenlaan 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 8 maart 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 17 december 2009 van de Brusselse Hoofdstedelijke regering houdende, eensdeels, de verwerping van het beroep van de verzoekende partij tegen het besluit van 22 december 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ganshoren waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het oprichten van een appartementsgebouw met 18 woongelegenheden, het behoud van 29 garageboxen en de renovatie van 2 van deze boxen tot fietsenberging gelegen te Ganshoren, Gemeentestraat 20, kadastraal bekend sectie A, nrs. 361/b2/92 en 360/c, en anderdeels, de weigering van de voormelde vergunning.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

Met toepassing van artikel 90, § 1, vierde lid van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, is de zaak verwezen naar een kamer met drie leden.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 21 mei 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas Eyskens, die loco advocaat Dirk Lindemans verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Christophe Lépinos, die loco advocaat Philippe Coenraets verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De n.v. ARCHIDOMO wordt op 2002 eigenaar van een perceel gelegen aan de Gemeentestraat 20 te Ganshoren en kadastraal bekend onder sectie A, nrs. 361/b2/92 en 360/c, waarop zich 31 garageboxen bevinden. De verzoekende partij heeft met deze vennootschap een promotieovereenkomst afgesloten, met het oog op de realisatie van een project op het voormelde perceel.

Dit perceel is overeenkomstig het gewestelijk bestemmingsplan gelegen in gemengd gebied, maar wordt ook nog beheerst door de voorschriften van een bij koninklijk besluit van 19 december 1958 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg IV “Le Home” (hierna : BPA) van de gemeente Ganshoren, die een bestemming voorzien als zone voor aaneengesloten woningbouw met een gelijkvloerse verdieping en twee verdiepingen en een voorgevel tussen 9 en 10 meter hoog, nijverheidszone, en zone voor overdekte doorgangen.

4. Aanvankelijk vraagt de verzoekende partij aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ganshoren een vergunning voor het

bouwen van 11 nieuwe garages en het verbouwen van 20 bestaande, wat op 3 maart 2003 wordt geweigerd. De n.v. ALDI dient vervolgens, in september 2003, bij dit college van burgemeester en schepenen een aanvraag in om ter plaatse een handelsruimte en een appartementsgebouw op te richten, wat op 8 december 2003 evenzeer wordt geweigerd. Vervolgens dient de verzoekende partij op 22 december 2004 een aanvraag in voor het bouwen van 17 appartementen, 5 studio's, een fietsenberging en 11 nieuwe garages naast de oude en de afbraak van twee bestaande garages op het meer vermelde terrein, waarna op 30 juni 2005 een nieuwe aanvraag wordt ingediend, die rekening houdt met de bezwaren tegen de vorige aanvraag. Met een besluit van 11 januari 2007 van de bevoegde Brusselse gewestminister wordt de voormelde aanvraag in beroep geweigerd.

5. Op 29 juli 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ganshoren een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in voor het bouwen van een appartementsgebouw, bestaande uit 18 woongelegenheden die verdeeld worden over een gelijkvloers (4 appartementen), een eerste verdieping (5 appartementen), een tweede verdieping (4 appartementen en een duplexappartement), en een derde verdieping onder het dak (4 appartementen).

6. Gedurende het openbaar onderzoek dat over de voormelde aanvraag wordt gehouden, worden 8 individuele bezwaren en een petitie met 39 handtekeningen tegen het project ingediend.

7. De overlegcommissie verleent op 17 oktober 2008 een unaniem ongunstig advies over de ingediende aanvraag. Daarin wordt onder meer gesteld dat het ontwerp en dan vooral de inrichting van de parkeerzone ten koste gaat van de groenkwaliteit, dat het quasi volledig benutten van de toegestane bouwdiepte een te grote impact op de buurt legt, dat het project niet verenigbaar is met de karakteristieken van de buurt (voornamelijk eengezinswoningen), en dat een schermffect wordt gecreëerd voor het binnendeel van het huizenblok.

8. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ganshoren beslist vervolgens op 20 oktober 2008 een ongunstig advies uit te brengen over de aanvraag, dat in dezelfde bewoordingen wordt opgemaakt als het advies van de overlegcommissie.

9. Op 12 december 2008 verleent ook de gewestelijke gemachtigde ambtenaar om dezelfde redenen een ongunstig advies.

10. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ganshoren weigert dan ook op 22 december 2008 de gevraagde vergunning.

11. De raadsman van de verzoekende partij dient tegen de voormelde beslissing een administratief beroep in bij het stedenbouwkundig college van het Brusselse Gewest. Gezien het uitblijven van een beslissing van dit college, wordt vervolgens beroep ingediend bij de Brusselse Hoofdstedelijke regering.

12. Met een besluit van 17 december 2009 verwerpt de Brusselse Hoofdstedelijke regering het beroep, en wordt de vergunning geweigerd.

Dit is het bestreden besluit.

V. Onderzoek van de vordering

13. Overeenkomstig artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de 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 beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel

14. De verzoekende partij voert het volgende moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan :

“VISIE CONSTRUCT bvba is een relatief jonge onderneming (opgericht in 1997).

Zoals bij de feitelijke uiteenzetting aangegeven tracht de verzoekster nu al meer dan 8 jaar - dus kort na haar oprichting - om een bouwvergunning te bekomen voor een terrein waarvan zij bij de aankoop van overheidswege de informatie kreeg dat erop dit terrein vooraan een woongebouw moest worden opgetrokken een gelijkvloerse verdieping plus twee verdiepingen, met een minimum kroonlijsthoogte van 9 meter.

De gemeentelijke en gewestelijke overheid hebben nadien meermaals vergissingen en fouten begaan bij het behandelen van diverse aanvragen:

- eerst het bestaan van een verkavelingsvergunning vergeten te vermelden, nadien die verkavelingsvergunning als niet vervallen tegen de aanvrager inroepen om een vergunning voor zijn project te weigeren, verder ook niet tijdig vaststellen dat die verkavelingsvergunning toch is vervallen, maar daaromtrent laattijdig een pv opmaken;
- in plaats van het BBP IV te herzien als zij van oordeel zijn dat dit niet naar de hedendaagse opvatting de goede ruimtelijke ordening ter plekke weerspiegelt hebben zij steevast allerlei nepargumenten naar voor geschoven om de vergunning toch te kunnen weigeren, terwijl het aangevraagd project aan de voorwaarden van het BBP IV beantwoordt. Daarbij werd niet nagelaten om onwettig vergunde eengezinswoningen met minder verdiepingen en lagere kroonlijst dan de verordend verplicht gestelde als referentiekader nemend.

Uw Raad heeft al geoordeeld dat repetitief onregelmatige beoordelingen van de overheid reden kunnen zijn om de schorsing te bevelen, er van uitgaande dat een schorsing, veel meer nog dan een nietigverklaring, er de overheid kan toe aanzetten om zich niet meer te verschuilen achter de noodzakelijke traagheid van het vernietigingscontentieux, waarbij een carrousel van vernietigingen en nieuwe beslissingen ontstaat (...).

Te dezen is er evenwel nog meer.

Zoals in de beslissing is aangegeven gaat de gemeente Ganshoren het BBP IV Le Home herzien. Allicht is de bestreden beslissing - waarover het 'beraad' heeft gelopen vanaf de hoorzitting op 26 mei 2009 tot 17 december 2009 - ingegeven door de wetenschap dat een nietigverklaring door uw Raad er pas zal komen nadat dit BBP IV zal zijn herzien. Het rechtsherstel zal dan moeten inpasbaar zijn in die nieuwe voorschriften. Zo zal de openbare overheid na 8 jaar foutieve aanvraagbehandeling haar doel hebben bereikt: iets anders doen bouwen dan het thans van kracht zijnde BBP voorschrijft, nl. een woninggebouw met minstens 3 verdiepingen en een minimale kroonlijsthoogte van 9 meter. Dat nadeel zal ernstig en niet in nature te herstellen zijn.

Tevergeefs zou daartegen worden ingeroepen dat de verzoekende partij een commerciële vennootschap is: gederfde winst is een financieel nadeel, en dat is herstelbaar. Voor VISIE CONSTRUCT heeft evenwel bij onmogelijkheid om dit project te realiseren ook andere nadelen dan een financieel nadeel. Zij realiseert niet veel immoprojecten. Dit was in 2002 haar tweede project. Het zelf realiseren van immoprojecten is een belangrijke complementaire activiteit naast immobemiddeling, beoefend door zusterbedrijf VISIE PLUS: die laatste activiteit trekt niet alleen kandidaten voor vastgoed van derden (waarbij zij bemiddelt) aan, maar ook kandidaten voor aankoop van haar eigen projecten.

Zo een project heeft ook een referentie-waarde. Het wegvallen daarvan is zeer moeilijk in geld te evalueren, zeker voor een jong bedrijf als de verzoekende partij.

VISIE CONSTRUCT mag dan al een financieel gezonde onderneming zijn, het niet kunnen realiseren van dit project veroorzaakt haar dan ook een niet onaanzienlijk nadeel dat niet hersteld kan worden in geld alleen”.

Beoordeling

15. Overeenkomstig 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 dient het enig verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten te bevatten 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.

Die bepaling dient zo te worden opgevat dat de verzoekende partij zich niet mag beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar integendeel zeer concrete gegevens moet aanvoeren die erop wijzen dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan ondergaan. Het moet voor de Raad van State immers mogelijk zijn met voldoende precisie in te schatten of er al dan niet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden is, en het moet voor de verwerende partij mogelijk zijn zich tegen de door de verzoekende partij aangevoerde feiten en argumenten te verdedigen.

De verzoekende partij dient gegevens aan te voeren die enerzijds wijzen op de ernst van het nadeel dat zij ondergaat of kan ondergaan, hetgeen betekent dat zij aanduidingen zal moeten geven omtrent de aard en de omvang van het te verwachten nadeel, en anderzijds wijzen op de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel.

16. Met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij nalaat het aangevoerde nadeel op een voldoende concrete manier aan te tonen. De omstandigheid dat de verzoekende partij “repetitief” onregelmatige beoordelingen van haar aanvragen voor diverse projecten zou hebben moeten ondergaan, en dat het BPA waarop de verzoekende partij haar aanspraken steunt, eerlang zal worden herzien, toont nog niet aan dat zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dreigt te ondergaan.

17. De verzoekende partij verschaft voorts niet de minste verduidelijking over haar financiële en boekhoudkundige situatie, maar bevestigt in tegendeel zelf dat ze “een financieel gezonde onderneming” is, zodat moet aangenomen worden dat het financiële nadeel dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar berokkent, haar voortbestaan niet in het gedrang dreigt te brengen.

18. De verzoekende partij maakt tenslotte weliswaar aannemelijk dat de realisatie van het kwestieuze project “voor een jong bedrijf” als het hare een referentiewaarde uitmaakt, maar toont daarmee nog niet aan dat het wegvallen van het kwestieuze project in haren hoofd ook een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaakt.

Hieruit volgt dat niet voldaan is aan één van de bij artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen.

Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeven juni 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens