RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 72.589 van 18 maart 1998
in de zaak A. 69.724/X-6730.

In zake : 1. de n.v. VLAVER-INVEST,
2. de n.v. VLAVERKO,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten J. GHYSELS, P. FLAMEY en E. EMPEREUR,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Aarlenstraat 25

tegen :

1. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
2. de gemeente SCHOTEN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. VLAVER-INVEST en de n.v. VLAVERKO op 8 juli 1996 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van :

1. het besluit van 22 februari 1996 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg "Villers" genaamd, van de gemeente Schoten, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan, en stedenbouwkundige voorschriften, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 8 mei 1996, en,
2. het daaraan voorafgaand besluit van 31 augustus 1995 van de gemeenteraad van Schoten waarbij het ontwerp van het bijzonder plan van aanleg "Villers", bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften, definitief wordt aangenomen;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 3 oktober 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 17 december 1997;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaten P. FLAMEY, E. EMPEREUR, en van F. VAN LEEMPUT, die verschijnen voor verzoekende partijen, en van Advocaat H. SEBREGHTS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op 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 eerste verzoekster bij akte, verleden voor notaris Tony SEBRECHTS te Schoten op 24 december 1991, aan de Villerslei te Schoten zes percelen "villagrond" heeft aangekocht, aangeduid als de

loten 2, 3, 16, 17, 22 en 23 van het verkavelingsplan waarmee het bestuur van de stedenbouw zich op 15 december 1958 akkoord heeft verklaard en gekend onder nr. 10.111.522, kadastraal bekend sectie D, delen van nr. 386/b, nr. 313/b/4, nr. 313/x/3, delen van nrs. 316/m/2 en 316/n/2; dat eerste verzoekster bij akte verleden voor dezelfde notaris op dezelfde datum, aan de Kwikstaartlei te Schoten twee percelen "villagrond" heeft aangekocht, aangeduid als de loten 20 en 21 van hetzelfde verkavelingsplan, kadastraal bekend Sectie D, deel van de nrs. 313/x/3 en 316/n/2 en deel van nr. 316/n/2; dat in beide akten is vermeld wat volgt :

> "Ruimtelijke Ordening - Stedenbouw - Bouwgrond.
> In een schrijven ontvangen van de Gemeente Schoten de dato acht januari laatst, deelt de Gemeente mede wat volgt :
> 'In antwoord op uw schrijven van zevenentwintig december laatst kunnen wij U mededelen dat de loten 2-3-4-5-6-11-12-16-17-18-19-20-21-22 en 23 inderdaad overeenstemmen met de verkaveling van vijftien december negentienhonderd achtenvijftig onder referentie n° 10.111.522.'
> In een schrijven van zestien januari laatst bevestigt de Gemeente Schoten dat, krachtens artikel 74 paragraaf 1 van de Stedenbouwwet en het akkoord van Stedenbouw de dato vijftien december negentienhonderd acht en vijftig met referentie 10.111.522, van de nog niet gerealiseerde percelen rond het domein Villers, gelegen tussen de Kwikstaartlei - Priorijlaan en Villerslei, voornoemde verkaveling nog verder kan gezet worden.
> Er werd wel door het College in zetting van vier september negentienhonderd negentig aan de eigenaars verzocht wegens een goede ruimtelijke ordening de percelen 20-21-22 en 23 te behouden bij het eigenlijke domein Villers.
> Dienaangaande wordt de koper gesubrogeerd in alle rechten en plichten van de verkoper.
> De notaris heeft partijen er nochtans uitdrukkelijk op gewezen, zoals wettelijk is voorgeschreven, dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op het verkochte mag worden opgericht zolang geen bouwvergunning is bekomen";

dat krachtens het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan Antwerpen de betrokken percelen gelegen zijn in woonpark; dat de Vlaamse minister

van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden bij besluit van 3 oktober 1994 heeft beslist dat "de verkavelingsvergunning nr. 10.111.522 van 15 december 1958 dient te worden herzien", dat het gemeentebestuur van Schoten wordt gemachtigd het bijzonder plan van aanleg "Domein Villers" genaamd op te maken dat voor gevolg heeft dat de voormelde verkaveling wordt herzien, en dat "met het oog op het belang van de goede plaatselijke ordening (...) de schorsing (wordt) gelast van de verkoop of van de verhuring voor meer dan negen jaar, van de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van het geheel of van een gedeelte van de betrokken percelen die deel uitmaken van de betrokken verkaveling"; dat dezelfde Vlaamse minister bij besluit van 13 oktober 1994 aan tweede verzoekster de bouwvergunning heeft verleend voor het oprichten van een woning op het lot nr. 16 aan de Kwikstaartlei te Schoten; dat het arrest nr. 50.150 van 10 november 1994 ten verzoeke van de gemeente Schoten de schorsing van de tenuitvoerlegging bij wege van uiterst dringende noodzakelijkheid van deze bouwvergunning heeft bevolen; dat de gemeenteraad van Schoten bij besluit van 15 december 1994 het ontwerp van het bijzonder plan van aanleg "Domein Villers" genaamd, voorlopig heeft aangenomen; dat het arrest nr. 55.661 van 12 oktober 1995 de door tweede verzoekster ingestelde vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van dit besluit heeft verworpen; dat de gemeenteraad van Schoten bij besluit van 31 augustus 1995 het ontwerp van bijzonder plan van aanleg "Domein Villers" genaamd, definitief heeft aangenomen; dat de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening bij besluit van 22 februari 1996 het bijgaand bijzonder plan van aanleg "Villers" genaamd, van de gemeente Schoten, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften, heeft goedgekeurd; dat dit besluit bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad van 8 mei 1996 is bekendgemaakt; dat luidens de bestem-

mingsvoorschriften van dit bijzonder plan van aanleg de loten 2 en 3 gelegen zijn in "parkgebied", de loten 16 en 17 binnen de zone voor "vrijstaande bebouwing", waarop door de gewijzigde perceelsindeling op de 2 percelen samen 1 woning mag worden gebouwd, de loten 20, 21, 22 en 23 eveneens binnen dezelfde zone, waarop door de gewijzigde perceelsindeling op de 4 percelen samen 1 woning mag worden gebouwd; dat de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening bij besluit van 17 april 1996 het beroep van de tweede verzoekende partij tegen het besluit van 26 april 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten houdende weigering van de bouwvergunning voor het oprichten van 7 alleenstaande residentiële woningen aan de Villerslei 139 en 141, Kwikstaartlei 6 en Rosierslei 10, 12, 14 en 16, te Schoten, zijnde de loten 2, 3, 17, 20, 22 en 23, heeft verworpen; dat de verzoekende partijen tegen dit besluit een beroep tot nietigverklaring hebben ingesteld; dat het arrest nr. 66.920 van 24 juni 1997 voornoemde bouwvergunning van 13 oktober 1994 heeft vernietigd;

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 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 in artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoekende partijen laten gelden dat eerste verzoekende partij "eigenaar (is) van de kavels 2, 3, 16, 17, 20, 21, 22 en 23 van het verkavelingsakkoord van 15 december 1958", dat "deze kavelindeling (...) niet meer (wordt) gevolgd door

het bestreden ontwerp-B.P.A., zodat de derde-kopers, die op basis van de informatie van de gemeente zelf, meenden een bouwkavel te kopen, nu geconfronteerd worden met een heel andere perceelsindeling", dat "de kavels 2 en 3 (...) binnen de parkzone van het ontwerp vallen, de kavels 16 en 17 binnen de zone voor vrijstaande bebouwing, waarbij door de gewijzigde perceelsindeling op de 2 percelen samen 1 woning mag gebouwd worden, en de kavels 20, 21, 22 en 23 binnen de zone voor vrijstaande bebouwing, waarbij door de gewijzigde perceelsindeling op de 4 percelen samen 1 enkel bouwwerk mag gebouwd worden(,) dit terwijl volgens de bestemming in het gewestplan tot woonpark en volgens de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving elke kavel in aanmerking komt voor de oprichting van een ééngezinswoning", dat "de bouwaanvraag voor kavels 2, 3, 17, 20, 21, 22 en 23 werd geweigerd door de minister en (zij) deze beslissing (zullen) aanvechten", dat het bijzonder plan van aanleg "derhalve belangrijke ingrepen in hun bouwmogelijkheden en in het eigendomsrecht en het uitoefenen van dit eigendomsrecht met zich (brengt)", zodat hun ernstig nadeel "zonder redelijke betwisting vaststaat en met voldoende concrete gegevens werd gestaafd", dat "volgens de intenties en bewoordingen van de gemeenteraadsleden van de gemeente Schoten, (zij) ook niet vergoed (zullen) worden door middel van een onteigeningsvergoeding of door middel van planschadevergoeding, nu door de -vermeende- 'invulling van de gewestplanbestemming' een vordering tot planschadevergoeding zoniet uitgesloten, dan toch ernstig bemoeilijkt wordt", dat dit nadeel "niet door een vervangende schadevergoeding kan hersteld worden, omdat ofwel er geen recht op schadevergoeding zou openstaan, ofwel de kans op het daadwerkelijk toegekend zien ervan door de burgerlijke rechter en het daadwerkelijk uitbetaald worden hoogst illusoir is, rekening houdend met de steeds weerkerende werkwijze van besturen, met name in de procedures steevast 'filibusteren' en zelfs

na een definitief in kracht van gewijsde gegaan arrest niet overgaan tot uitbetaling, tenzij na het starten van een klachtprocedure bij de Commissie van de Rechten van de Mens"; dat verzoekende partijen voorts aanvoeren dat wordt aangenomen dat een besluit houdende vaststelling van een plan van aanleg een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen; dat zij stellen dat "in casu (...) het bestreden B.P.A. (...) een des te grotere weerslag op de aanleg van de wijk (heeft) nu de nieuwe bestemmingsvoorschriften zelfs voor gevolg hebben dat de gronden niet meer kunnen gebruikt worden volgens de van kracht zijnde gewestplanbestemming en zeker niet bewoond", dat "de schorsing (...) in ieder geval rechtstreeks (zal) doorwerken op de minister, die desgevallend opnieuw zal moeten beslissen over de vaststelling van het bestreden B.P.A.", en dat zij "in dat geval, wegens de schorsing van het B.P.A. zonder meer opnieuw een niet meer voor discussie vatbare bouwvergunning kunnen krijgen, nu het B.P.A. het enige mogelijke weigeringsmotief is gebleken";

Overwegende dat de eerste verzoekende partij een naamloze vennootschap is; dat haar statutair doel onder meer luidt als volgt :

> "Doel: De onderneming heeft als doel : De aankoop, de verkoop van alle onroerende goederen. Zij kan zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden onroerend goed projecten, verkavelen, ontwikkelen, bouwen, verbouwen, renoveren enz. deze opsomming is aanwijzend, doch niet beperkend, en dient zo breed mogelijk te worden uitgelegd (...)";

dat de tweede verzoekende partij eveneens een naamloze vennootschap is; dat haar statutair doel onder meer luidt als volgt :

> "De vennootschap heeft tot doel: de aan- en verkoop van alle onroerende goederen, het ontwerpen, uitvoeren en doen uitvoeren van verkavelingen, het ontwerpen, coördineren, controleren, uitvoeren en

doen uitvoeren van alle bouwwerken, het beheren van onroerende goederen(...)";

Overwegende dat het door dergelijke vennootschappen niet kunnen realiseren van bouwprojecten behoort tot het normale bedrijfsrisico, en derhalve in beginsel geen nadeel is dat ernstig is in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat de verzoekende partijen niet aantonen dat dit terzake wel het geval zou zijn; dat het nadeel niet ernstig is;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door voormeld artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

<u>Enig artikel</u>.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achttien maart 1900 achtennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. EYLENBOSCH,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. EYLENBOSCH. **M. VRINTS.**