

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 72.590 van 18 maart 1998
in de zaak A. 69.723/X-6731.**

In zake : de n.v. S.C.S.,
die woonplaats kiest 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, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. S.C.S.
op 8 juli 1996 heeft 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", bestaan-
de 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 22 september 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 1 oktober 1997, datum waarop de zaak wordt uitgesteld tot de terechtzitting van 17 december 1997;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaten J. FLAMEY, E. EMPEREUR en F. VAN LEEMPUT, die verschijnen voor de verzoekende partij, 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 verzoekster op 30 mei 1991 een "verkoopsovereenkomst" heeft gesloten voor de aankoop van "een perceel grond" gelegen aan de

Villerslei te Schoten, kadastraal bekend Sectie B, nrs. 313m3 (deel) en 313n3 (deel) aangeduid als lot 12 van het verkavelingsplan waarmee het bestuur van de stedenbouw zich op 15 december 1958 akkoord heeft verklaard, gekend onder nr. 10.111.522; dat in deze overeenkomst onder de hoofding "bijzondere voorwaarden" onder meer is gesteld dat de "verkoping geschiedt onder de opschortende voorwaarde van aflevering van een stedenbouwkundig attest binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf heden", "dat, indien geen stedenbouwkundig attest bekomen kan worden, verkoper het voorschot onmiddellijk terug aan (de) koper zal overmaken", en dat de "verkoper (... de) koper (garandeert) dat het perceel via de bestaande servitude toegankelijk zal zijn"; dat het Hoofd Technische Dienst van de gemeente Schoten in een brief van 16 januari 1991 aan notaris SEBRECHTS te Schoten het volgende heeft meege-deeld :

"Krachtens art. 74 § 1 van de Stedenbouwwet en het akkoord van Stedenbouw d.d. 15/12/1958 met ref. 10.111.522. van de nog niet gerealiseerde percelen rond het domein Villers gelegen tussen Kwikstaartlei-Priorijlaan-Villerslei, waarvan copie brief in bijlage, bevestigen wij hierbij dat voornoemde verkaveling nog verder kan gezet worden.
(...)"

dat krachtens het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan Antwerpen het betrokken perceel gelegen is 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 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 dezelfde gemeenteraad bij besluit van 31 augustus 1995 dit ontwerpplan 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 is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 8 mei 1996; dat luidens de bestemmingsvoorschriften van dit bijzonder plan van aanleg verzoeksters grond gelegen is in "parkgebied" (artikel 2 van de stedenbouwkundige voorschriften);

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, verzoekster laat gelden dat zij "eigenaar (is) van de kavel 12 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 verzoeksters kavel "binnen de parkzone van het ontwerp (valt), waarin enkel nog rustbanken mogen opgericht 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 het bijzonder plan van aanleg "belangrijke ingrepen in haar bouwmogelijkheden en in het eigendomsrecht en het uitoefenen van dit eigendomsrecht met zich (brengt)", zodat haar 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 (zal) 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 verzoekster voorts aanvoert dat een besluit houdende vaststelling van een plan van aanleg een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen; dat zij stelt dat "in casu (...) het bestreden B.P.A. (...) een des te grotere weerslag op de aanleg van (haar) 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.";

Overwegende dat verzoekster een naamloze vennootschap is die blijkens artikel 3 van haar statuten onder meer tot doel heeft "het bestuur, de exploitatie, het huren en verhuren van onroerende goederen, en alle onroerende verhandelingen die daarop betrekking kunnen hebben alsmede dezelfde verrichtingen inzake alle roerende goederen en waarden, de valorisatie, het herstellen, inrichten, uitrusten en onderhouden van al deze goederen, en het optreden als bemiddelaar, makelaar, of raadgever nopens al deze verrichtingen, alles binnen de geldende wettelijke en bestuurlijke voorschriften; de bemiddeling bij overdracht van handelsfondsen, en bij alle roerende en onroerende verhandelingen en bewerkingen, als vervreemding, verwerving, verkaveling, huren, verhuren, geldbelening, beheer en uitbaten van eigendommen, bemiddeling bij aanvraag van bouwleningen, geldleningen, financieringen, hypotheekleningen, kredieten en bouwpromotie; alle verrichtingen betrekking hebbende op vastgoedconsulentie"; dat het door een dergelijke vennootschap niet kunnen realiseren van een bouwproject 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 partij niet aantoonde 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 :

Enig artikel.

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.