

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 97.693 van 10 juli 2001
in de zaak A. 98.566/X-9960.**

In zake : 1. de n.v. DHOLLANDER,
2. de n.v. PROJECTONTWIKKELING,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat F. VERSCHUERE,
kantoor houdende te 8790 WAREGEM,
Oude Desselgemstraat 69

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest 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. DHOLLANDER en de n.v. PROJECTONTWIKKELING op
20 december 2000 hebben ingediend om de schorsing van de
tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van de
Vlaamse regering van 8 september 2000 houdende
definitieve vaststelling van het plan tot gedeeltelijke
wijziging van het gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren op
het grondgebied van de gemeenten Beveren,
Sint-Gillis-Waas en Stekene, bekendgemaakt in het
Belgisch Staatsblad van 25 oktober 2000, "waarbij
beslist werd tot een herschikking van de
woonuitbreidingsgebieden in Kioldrecht en Kallo
(deelgemeenten Beveren), inzonderheid in Kioldrecht de
wijziging van de bestemming woonuitbreidingsgebied tot
agrarisch gebied op de eigendom van verzoekers en de
wijzigingen ter compensatie van agrarisch gebied naar
woonuitbreidingsgebied in Kioldrecht";

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur
P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen;

Gelet op de beschikking van 13 maart 2001
waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 mei 2001,
op welke datum de zaak wordt uitgesteld tot de
terrechtzitting van 20 juni 2001;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat
F. VERSCHUERE, die verschijnt voor de verzoekende
partijen, en van Advocaat Y. LOIX die, loco Advocaat
H. SEBREGHTS verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur
P. BARRA;

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;

Gelet op het bij artikel 90, § 3, van de
gecoördineerde wetten op de Raad van State vereiste
advies van de auditeur-generaal;

Overwegende dat verzoekende partijen bij
akten verleden op 2 maart 1995 eigenaar zijn geworden
van gronden gelegen te Kioldrecht, "dicht nieuw
Arenbergstraat", kadastraal bekend sectie A, nrs. 730/2
deel, 736/2 deel, 734/d deel en 733/b deel, met een
gezamenlijke oppervlakte van circa 3 ha; dat deze
gronden op dat ogenblik volgens de
bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit

van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren zijn gelegen in woonuitbreidingsgebied; dat verzoekende partijen op 9 oktober 1995 een verkavelingsvergunning hebben verkregen voor het verkavelen van een gedeelte van deze gronden in 2 loten groot 11 are en 12 are 75 ca; dat laatstgenoemd perceel bij akte verleden op 23 oktober 1997 werd verkocht; dat bij besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1999 het ontwerpplan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren op het grondgebied van de gemeenten Beveren, Sint-Gillis-Waas en Stekene, voorlopig wordt vastgesteld; dat dit besluit voormelde aan verzoekende partijen toebehorende gronden bestemt tot agrarisch gebied, en op twee andere plaatsen gronden die waren bestemd tot agrarisch gebied, bestemt tot woonuitbreidingsgebied; dat dit besluit onder meer vermeldt wat volgt :

"Overwegende dat de uitwerking van voorliggende gewestplanherziening eveneens noodzakelijk is als juridische basis voor de effectieve uitvoering van de herhuisvesting en de sociale begeleiding van de inwoners van Doel; dat de herziening ook nodig is voor de ontwikkeling van een herstructureringsaanbod voor de in het zeehavengebied actieve landbouwers;
(...)

Overwegende dat in aansluiting bij het strategisch plan van de Waaslandhaven, ook voorstellen voor een ruimtelijk en vanuit leefbaarheidsoogpunt meer gewenste schikking van woonuitbreidingsgebieden in Kioldrecht en Kallo worden opgenomen; dat in Kioldrecht tevens een beperkte uitbreiding van het woningaanbod wordt voorzien";

dat verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift hebben ingediend, waarin zij onder meer stellen dat er geen gemotiveerde planologische redenen worden aangevoerd, dat de wijziging geen uitstaans heeft met de Doelproblematiek en evenmin met het strategisch plan van de Waaslandhaven, dat er geen criterium wordt aangegeven waaruit blijkt dat een herschikking van woonuitbreidingsgebieden meer gewenst is; dat de leefbaarheid van Kioldrecht meer gediend is

met een bestaand aan te snijden woongebied centraal gelegen aan een hoofdweg dan een woongebied aan de buitenrand, dat in de woonbehoeftenstudie geen argumenten aangereikt worden die de wijziging ruimtelijk kunnen verantwoorden, dat de wijziging duidelijk in het voordeel van een bepaalde familie is opgesteld terwijl het Vlaamse Gewest aan de bezwaarindieners een planschade zal dienen te betalen van 50 miljoen frank of meer, dat het ontwerp een schending is van de beleidscontinuïteit en strijdt met de ministeriële beleidsnota, dat het geen goed beleid is planschade en schadevergoeding te veroorzaken, dat voorts het dossier, dat tijdens het openbaar onderzoek ter inzage ligt, onvolledig is nu de documentatie ontbreekt betreffende het Strategisch Plan Linkeroever niettegenstaande ernaar wordt verwezen; dat de gemeenteraad van Beveren op 15 februari 2000 advies heeft uitgebracht, waarbij inzake Kioldrecht het volgende wordt opgemerkt :

"Het woonuitbreidingsgebied Pillendijk (cfr. geldend gewestplan) wordt in de huidige wijziging reeds geschrapt.

De gemeenteraad kan het daar principieel mee eens zijn, van zodra vaststaat dat de andere potentiële woongebieden in Kioldrecht effectief en binnen de vooropgestelde termijnen kunnen gerealiseerd worden (sommige locaties liggen bijzonder moeilijk cfr. woonbehoeftenstudie Beveren).

In afwachting daarvan is de schrapping voorbarig en vraagt de gemeenteraad het behoud";

dat de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 16 maart 2000 een ongunstig advies heeft uitgebracht, gemotiveerd als volgt :

"Het gaat hier duidelijk om een aangelegenheid van gemeentelijk niveau. Vermits voor Beveren nog geen goedgekeurde woonbehoeftenstudie gekend is, kunnen de noden niet omschreven worden. Ook de provincie heeft nog geen verdeling gedaan van quota.

Er wordt geen ruimtelijke motivering gegeven voor de herschikking van de woongebieden te Kioldrecht (waarom de bestaande zone geschrapt wordt)";

dat de streekcommissie van advies op 12 mei 2000 advies heeft uitgebracht; dat dit advies onder meer vermeldt wat volgt :

"9.erschikking van woonuitbreidingsgebieden te Kioldrecht en Kallo.

a. adviezen : ongunstig advies door Beveren, verder gunstig, met opmerkingen van de Bestendige Deputatie over voorwaarde woonbehoeftenstudie en studie Leefbaarheid Doel.

b. bezwaren :

- tegen wijziging landbouwgrond in woonuitbreiding te Kioldrecht: 92, 93, 94, 95, 112, 113, 114.
- woonuitbreidingsgebied te Kallo mag niet verdwijnen : 148.

c. bespreking : de erschikking te Kallo sluit aan bij de woonkern en laat een beperkte uitbreiding toe om de behoefte op te vangen, de erschikking te Kioldrecht is ruimtelijk verantwoord omdat de beperkte zone thans beter aansluit bij de woonkern en boven de Pillendijk een homogeen open gebied behouden blijft.

d. advies :

- erschikking te Kallo: gunstig.
- erschikking te Kioldrecht: gunstig (4 stemmen voor, 1 onthouding)";

dat bij het bestreden besluit van 8 september 2000 van de Vlaamse regering het plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren op het grondgebied van de gemeenten Beveren, Sint-Gillis-Waas en Stekene definitief wordt vastgesteld; dat dit besluit onder meer overweegt wat volgt :

"Overwegende dat voor de aansnijding van de in de gewestplanwijziging erschikte woonuitbreidingsgebieden in Kallo en Kioldrecht, in afwachting van een goedgekeurd provinciaal ruimtelijk structuurplan, de behoefte door de gemeente zal moeten worden aangetoond door middel van een woningbehoeftenstudie op basis van een gesloten bevolkingsprognose; dat met de selectie van hoofddorpen en woonkernen in het provinciaal ruimtelijk structuurplan de ontwikkelingsmogelijkheden op het vlak van wonen in Kallo en Kioldrecht zullen worden aangegeven";

Overwegende dat de verwerende partij opwerpt dat de vordering niet ontvankelijk is; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen exceptie

uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn;

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 artikel 17, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten dient te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen; dat artikel 8, tweede lid, 5°, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing dient te bevatten "een uiteenzetting van de feiten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de eiser een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen"; dat uit deze bepalingen volgt dat verzoekende partij in haar verzoekschrift duidelijk en concreet dient aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan, en dat met niet in het verzoekschrift tot schorsing opgenomen feiten en verklaringen hieromtrent geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekende partijen betogen dat zij werkzaam zijn in de vastgoedsector en "volgens de regels van de kunst" een partij bouwgrond kochten met de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied, dat zij uit besprekingen met de gemeente en de intercommunale en uit de publieke discussie wisten dat deze gronden versneld zouden worden vrijgegeven voor de huisvesting van de inwoners van Doel, en dat bij de principes van het strategisch plan voor de Waaslandhaven de herschikking van de woonuitbreidingsgebieden in Kieldrecht niet was opgenomen, dat inmiddels een verkavelingsvergunning is verkregen voor twee loten, waarvan één reeds is verkocht; dat de bestreden beslissing tot gevolg heeft dat hun grond onbebouwbaar en onverkavelbaar wordt, en de verkregen verkaveling zonevreemd wordt, dat hun grond een enorme waardevermindering ondergaat die zelfs na het eventuele verkrijgen van een planschadevergoeding niet meer kan worden goedge maakt, dat het verkrijgen van planschade daarenboven hypothetisch is en de procedure meestal 10 jaar of meer duurt, dat inmiddels de eigenaars van de gronden die ten onrechte van agrarisch gebied naar woonuitbreidingsgebied zijn veranderd, hun gronden ter beschikking kunnen stellen voor de herhuisvesting van de Doelbewoners, en aldus een concurrentieel voordeel krijgen gesteund op een volstrekt onrechtmatige beslissing, dat een vernietiging van het bestreden besluit dit ernstig nadeel niet kan herstellen, vermits het bestreden besluit uitvoerbaar is zodat de gronden die thans tot woonuitbreidingsgebied worden bestemd onmiddellijk verkaveld en ter beschikking kunnen worden gesteld, ook door privé-instanties, dat uit de ontwerp-woonbehoeftenstudie, inzonderheid de woonbehoeftenstudie van de Studiegroep Omgeving van 12 april 1999 R 297-20, en uit alle informatie die de overheid verspreidt blijkt dat de

woonuitbreidingsgebieden van Kioldrecht dringend zullen moeten worden aangesneden om de herhuisvesting van Doel op te vangen en dat deze gebieden de meest geschikte ligging omvatten in functie van de herhuisvesting, ondanks de door het bestreden besluit opgelegde voorwaarde inzake woonbehoeftenstudie vereist vooraleer tot de realisatie van de woonuitbreidingsgebieden kan worden overgegaan, dat de twee nieuwe woonuitbreidingsgebieden aldus zullen gerealiseerd zijn vooraleer de Raad van State uitspraak zal hebben gedaan over het annulatieberoep, en de behoefte om hun gronden te herbestemmen tot woonuitbreidingsgebied zal zijn verdwenen, dat er in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening geen schadevergoeding is voorzien voor het onrechtmatig immobiliseren van gronden en voor het ontnemen gedurende die periode van concurrentiële voordelen, dat alleen een schorsing kan voorkomen dat de nieuwe woonuitbreidingsgebieden worden aangesneden en via een verkaveling en bebouwing worden gerealiseerd, dat de herhuisvesting van de Doelenaars via het sociaal begeleidingsplan reeds volop bezig is, en ook de woonbehoeftenstudie van Beveren kortelings definitief goedgekeurd en uitvoerbaar zal worden;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat verzoekende partijen tekortschieten in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel door zich te beperken tot algemeenheden, dat deze niet kunnen volstaan om het moeilijk te herstellen ernstig nadeel aannemelijk te maken, dat verzoekende partijen geen concrete gegevens aanbrengen waaruit het door hen geleden moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan blijken, en dat voor zover de door verzoekers bestreden beslissing al een ernstig nadeel zou berokkenen -quod non- dit slechts betrekking heeft op eventuele financiële schade (planschade) waarvoor zij een vergoeding kunnen verkrijgen via een procedure voor de

bevoegde burgerlijke rechtbank, dat een financieel nadeel herstelbaar is en uit de uiteenzetting van verzoekende partijen niet blijkt dat het dermate groot is dat het voor hen ook andere gevolgen zal meebrengen, en dat de moeilijke uitvoerbaarheid van een annulatiearrest en de duur van de annulatieprocedure op zich geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel aantonen;

Overwegende dat verzoekende partijen naamloze vennootschappen zijn; dat verzoekende partijen luidens hun statuten tot doel hebben, zowel in België als in het buitenland, onder meer het kopen, verkopen, afstaan, ruilen en het beheer van alle roerende waarden, aandelen, obligaties, staatsfondsen, van alle roerende en onroerende goederen en rechten; dat verzoekende partijen zelf stellen beiden actief te zijn in de vastgoedsector; dat het niet kunnen realiseren van een welbepaald immobiliënproject ingevolge de aangevochten bestemmingswijziging en het daaraan verbonden beweerde verlies aan concurrentiepositie ten opzichte van de eigenaars van de "nieuwe" woonuitbreidingsgebieden voor dergelijke vennootschappen in wezen neerkomt op een financieel nadeel, hetgeen overigens ook de essentie is van de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij aanvoeren; dat een financieel nadeel in beginsel niet moeilijk te herstellen is; dat de uiteenzetting van verzoekende partijen geen enkel concreet en precies gegeven bevat waaruit kan blijken dat het niet kunnen realiseren van het beoogde immobiliënproject voor hen nog andere gevolgen zou kunnen hebben dan een financieel nadeel, dat de uiteenzetting van verzoekende partijen geen concrete en precieze gegevens bevat waaruit kan blijken 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;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

Dit arrest zal worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het bestreden besluit.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op tien juli tweeduizendeen, door de
Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter,
		staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
	W. GEURTS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

W. GEURTS.

J. BOVIN.