

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 121.420 van 7 juli 2003
in de zaak A. 125.919/X-11.092.**

In zake : Wilhelmus VAN ANRAAD,
 wonende te 3680 MAASEIK,
 Heppersteenweg 1

tegen :

1. de stad MAASEIK,
 die woonplaats kiest bij
 Advocaten J. GHYSELS en P. FLAMEY,
 kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
 Aarlenstraat 25,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
 regering,
 dat woonplaats kiest bij
 Advocaat Chr. LEMACHE,
 kantoor houdende te 3800 SINT-TRUIDEN,
 Tongersesteenweg 60.

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 Wilhelmus VAN ANRAAD op 23 augustus 2002 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 27 juni 2002 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening waarbij het bijzonder plan van aanleg "Kloosterbempden" genaamd van de stad Maaseik, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan, wordt goedgekeurd, wordt besloten dat het algemeen nut de onteigening vordert van de percelen aangegeven op het onteigeningsplan, en aan de stad Maaseik de machtiging tot onteigenen wordt verleend, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 18 juli 2002;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 26 november 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 januari 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. ENGELIN die, loco Advocaat J. JAEKEN verschijnt voor verzoeker, van Advocaat P. FLAMEY, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van Advocaat P. NISEN, die, loco Advocaat Chr. LEMACHE verschijnt voor de tweede 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 verzoeker eigenaar en bewoner is van de woning gelegen te Maaseik, Heppersteenweg 1, kadastraal bekend Sectie C, nr. 1 r; dat de gemeenteraad van Maaseik bij besluit van 7 mei 2001 het ontwerp bijzonder plan van aanleg "Kloosterbempden" genaamd met het bijhorende onteigeningsplan voorlopig heeft aanvaard; dat verzoekers eigendom, gelegen Heppersteenweg 1 te Maaseik, is gelegen binnen het beheersingsgebied van dit ontwerp bijzonder plan van aanleg en tevens is gelegen binnen het onteigeningsplan, waarvan het de inname 27 vormt; dat verzoeker tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt gehouden van 11 juni 2001 tot 10 juli 2001, een bezwaarschrift heeft ingediend; dat de gemeenteraad van Maaseik bij besluit van 28 januari 2002 het bijzonder plan van aanleg "Kloosterbempden" genaamd, samen met het bijhorende onteigeningsplan, definitief heeft aanvaard; dat de onteigening beoogt de door het bijzonder plan van aanleg voorziene projecten mogelijk te maken; dat verzoekers eigendom volgens het bestemmingsplan is gelegen in een zone "gekoppelde of gesloten bebouwing voor wonen" (artikel 4); dat wat betreft de ingediende bezwaarschriften wordt verwezen naar "de weerlegging van de bezwaarschriften" zoals deze opgenomen is in de nota "Behandeling bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek d.d. 11.06.2001 tot en met 10.07.2001"; dat deze nota vermeldt wat volgt :

"2.11. Bezwaarschrift van JAEKEN, Jean, advocatenkantoor, namens VAN ANRAAD Wilhelmus d.d. 05-07-2001

2.11.1 Perceel nr. 1r (inname nr. 27), met woning, valt nu binnen de onteigningsperimeter, daar waar dat vroeger niet het geval was en de gemeente voorhield dat dit ook niet zou gebeuren; ondertussen heeft Van Anraad Wilhelmus, cliënt van JAEKEN J. het ouderlijk huis verkocht en kwestieuze woonst gerenoveerd

Bezwaar is niet relevant en wordt verworpen.

De recente renovatie zal ingecalculeerd worden bij schatting van de onteigningsvergoeding door de bevoegde overheid, maar valt buiten het bestek van dit BPA. Oorzaak van het feit dat er eerst niet onteigend diende te worden en nu wel ligt in het gewijzigde concept tussen voorontwerp 1 (van een eerste promotor) en voorontwerp 2 (van een nieuwe promotor nadat de eerste had afgehaakt)

2.11.1 Het betreft de inplanting van een commercieel centrum; dit is geen openbaar nut

Bezwaar wordt verworpen.

Zie argumentatie punt 2.6.1. hierboven.";

dat de argumentatie punt 2.6.1. vermeldt wat volgt :

"2.6.1. Het betreft de inplanting van een commercieel centrum; dit is geen openbaar nut

Bezwaar wordt verworpen.

Project 1 gaat over 'handel, horeca en gemeenschapsvoorzieningen' (art. 5) met boven deze functies de mogelijkheid tot wonen (art. 6).

Dit project is van zeer groot economisch belang voor de stad Maaseik en zal veel directe en indirecte werkgelegenheid creëren; dit blijkt uit verschillende voorstudies die de stad Maaseik en de provincie Limburg tijdens de laatste 5 jaren hebben laten uitvoeren, zo ondermeer :

- Het rapport 'Koopstromen' van de provincie Limburg i.s.m. NCMV-Limburg (1998), waar uit de evolutie van de globale koopbinding per gemeente blijkt dat Maaseik, als kleine stad op bovenlokaal niveau, in de periode 1990-1997 :
 - 20,5 % voor de globale aankopen heeft verloren (pag. 15 en 17)
 - 55,9 % voor de shoppinggoederen (goederen die enkel in grotere shoppingzaken zijn te verkrijgen) heeft verloren (pag. 23 en 25)
 - 13,8 % voor de speciaalgoederen (goederen die enkel in speciaalzaken met groot marktgebied zijn te verkrijgen) heeft verloren (pag. 27).Voor al deze beide laatste cijfers bewijzen de noodzaak aan winkels met een assortiment 'shoppinggoederen' en 'speciaalgoederen' waarvoor grotere oppervlakten noodzakelijk zijn.
- Toelichting voor de lokale besturen over het fonds voor binnenstedelijke commerciële centra; hierin omschrijft de Vlaamse regering de krachtlijnen van het Mercurius-project en wordt Maaseik als kernstad op provinciaal niveau in aanmerking genomen voor het project (einde 1996) en wordt een timing voor 1997 en 1998 naar voor gebracht.
- Het strategisch-commercieel plan Stad Maaseik 'Werk aan de winkel' van 11-12-1997, opgesteld door Meertens en Steffens, waar ondermeer op pag 47 wordt vastgesteld dat 'bepaalde, noodzakelijk geachte uitbreidingen van het winkelaanbod door de vereiste winkeloppervlaktes niet gerealiseerd kunnen worden binnen de kern van Maaseik. Daarbij moet gedacht worden aan goederen als meubels, auto-onderdelen, doe-het-zelf-artikelen, tuinartikelen, grote huishoudelijke apparaten etc.

Deze zogenaamde grootschalige detailhandel moet aan de rand van het centrum gestalte krijgen...'

- Uit deze eerdere studies bleek dus dat de inkrimping van de marktfuncties van Maaseik te maken heeft met te weinig aanbod van winkels die nood hebben aan een grotere oppervlakte dan deze die nu in Maaseik beschikbaar zijn. M.a.w. : Maaseik dient dringend bepaalde types van winkelruimtes te creëren wil het zijn handel vitaal houden.
- De uitbouw van het gebied Kloosterbempden, zoals nu voorgesteld in dit BPA, past ook in het zogenaamde 'haltermodel' op de oost-west-as van Maaseik, waarbij het gebied Kloosterbempden één van de halters is van dit model. Voor dit model is na rijp beraad bewust gekozen in de eerdere studie 'Structuurvisie Verruimde Binnenstad Maaseik' van het Bureau Landschapsplanning, Stedenbouw en Techniek d.d. 1997.
- Het stadsbestuur ziet de ontwikkeling van de stad in de richting van wonen, handel, toerisme en diensten, doch niet in de richting van industrie. Rond de stad liggen in de directe omgeving enkele zeer belangrijke industriële poten zoals de industriezones Bron (in Nederland), Lanklaar en Bree. Deze zienswijze wordt geheel onderschreven in het ontwerp van ruimtelijk structuurplan Limburg. Aldus is het behoud en de ontwikkeling van industriezones voor andere gemeenten of steden. Wat de industrie is voor andere gemeenten is de handel voor Maaseik.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat Maaseik een toenemend parkeerprobleem kent, dat gezien de huidige morfologie (smalle straten, niet geschikt voor opname van veel gemotoriseerd verkeer en parkeerplaatsen) zeer moeilijk binnen de binnenstad oplosbaar is. De ontwikkeling van een ondergrondse parking aan de rand van de binnenstad is hiertoe een stap in de goede richting.

Bovendien zijn de ruimten voor gemeenschapsvoorzieningen bedoeld voor huisvesting van administratieve functies, ondermeer gemeentelijke diensten.

Vanwege de verschillende argumenten samen, die telkens het openbaar nut beogen (leefbaar houden van de handel in Maaseik, directe en indirecte tewerkstelling die hiermee samenhangen, vorm geven aan een oplossing voor het parkeerprobleem met inachtneming van het behoud van de kwaliteiten van de historische binnenstad en van het daarin aanwezige openbaar domein, huisvesting van openbare diensten) is de realisatie van project 1 zeker van openbaar nut";

dat de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg op 20 maart 2002 advies heeft uitgebracht; dat de Commissie van Advies bij onteigeningsplannen voor het Vlaamse Gewest op 2 mei 2002 advies heeft uitgebracht; dat de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening bij het bestreden besluit van 27 juni 2002 het bijzonder plan van aanleg "Kloosterbempden" genaamd van de stad Maaseik, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan, heeft goedgekeurd, heeft besloten dat het algemeen nut de onteigening vordert van de percelen aangegeven op het onteigeningsplan, en aan de stad Maaseik de machtiging tot onteigenen heeft verleend; dat dit besluit bij uittreksel is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 18 juli 2002;

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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing 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, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker laat gelden wat volgt :

"Verzoeker heeft sedert jaren in betreffende woning gewerkt teneinde deze te renoveren.

Verzoeker heeft in betreffende woning zware investeringen gedaan waardoor deze woning, vlakbij de Markt te Maaseik, een woning met een garage in dewelke verzoeker zeer graag woont, voor verzoeker van grote waarde is.

Indien verzoeker zou worden onteigend is het voor verzoeker onmogelijk een gelijkaardige woning te betrekken, rekening houdend met het feit dat verzoeker slechts op wandelafstand van het sociale leven te Maaseik verblijft, met alle comfort vandien.

Enkel de schorsing kan beletten dat de gemeente de gerechtelijke onteigningsprocedure op grond van de bestreden onteigeningsmachtiging voor de Vrederechter aanhangig maakt.

Het verlies van het recht van de woning het genot te hebben en er over te beschikken op de meest volstreekte wijze in de zin van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek is een ernstig nadeel dat, aangezien de door de Vrederechter te bevelen onteigeningsmachtiging onomkeerbaar is, ook definitief is.

Een billijke schadeloosstelling kan dit nadeel in geen geval volkomen herstellen";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat verzoeker nalaat uit te leggen waarom het dreigende verlies van zijn woning als nadeel moeilijk te herstellen zou zijn, dat hij immers in de gelegenheid zal worden gesteld minnelijke onderhandelingen te voeren en dat de gerechtelijke onteigenings-procedure hem in ieder geval een billijke schadevergoeding garandeert, dat het loutere feit dat hij graag in zijn woning woont niet van aard is om het aangevoerde nadeel een moeilijk te herstellen karakter te verlenen;

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat geen enkel bewijs naar voor wordt gebracht over de zgn. investeringen in verzoekers woning, die hoe dan ook financieel en dus niet moeilijk te herstellen zijn, dat de billijke vergoeding in geval van onteigening niet alleen de aankoopwaarde van een equivalente woning impliceert, maar ook een eventuele derving, moreel of materieel, dat verzoeker niet aantoont waarom zijn woning zo uniek en derhalve moeilijk te vergoeden zou zijn, en dat hij evenmin aantoont dat er actueel een systematisch en fundamenteel gebrek is aan koopwoningen in het centrum van Maaseik en op wandelafstand van het sociale leven, buiten de perimeter van het bijzonder plan van aanleg, en dat de voorgenomen onteigening nog het voorwerp dient uit te maken van een controle door de vrederechter;

Overwegende dat verzoeker in wezen de onteigening van zijn woning als nadeel aanvoert, gekoppeld aan de vrees dat een gelijkaardige woning hem niet meer te beurt zal vallen;

Overwegende, wat de dreiging van het verlies van zijn eigendomsrecht betreft, dat het bestreden besluit enkel machtiging tot onteigening verleent; dat verzoeker pas uit zijn eigendom zal worden ontzet als de vrederechter de onteigening zal hebben toegestaan; dat de vrederechter die onteigening slechts kan uitspreken en de provisionele vergoeding slechts kan bepalen nadat hij het bestreden machtigingsbesluit zowel op zijn interne als op zijn externe wettigheid heeft getoetst; dat het Arbitragehof in zijn arrest nr. 51/95 van 22 juni 1995 en in zijn eerdere arresten waarnaar het in dat arrest verwijst, de wettigheidscontrole van de burgerlijke rechter evenwaardig heeft bevonden met de controle die de Raad van State kan doen; dat verzoeker de wettigheidsbezwaren welke hij thans aanvoert, nog zal kunnen doen gelden voor de vrederechter, dat deze er uitspraak over zal moeten doen en dat, indien zij gegrond worden bevonden, het risico van het verlies van verzoekers eigendom alsnog afgewend zal kunnen worden; dat, zelfs aangenomen dat de

dreiging van het verlies van de betrokken eigendom een ernstig nadeel betekent voor verzoeker, deze alleszins geen moeilijk te herstellen karakter heeft in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat verzoeker voorts geen enkel concreet gegeven bijbrengt ter staving van zijn bewering dat het hem in de toekomst niet meer mogelijk zal zijn zich een gelijkaardige woning in gelijkaardige omstandigheden aan te schaffen; dat verzoekers uiteenzetting geen afdoende gegevens bevat waaruit blijkt 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 terechtzitting, op
zeven juli 2003, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.