

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 229.269 van 21 november 2014
in de zaak A. 205.967/X-15.165.**

In zake : 1. Roland VAN HEYGEN
 2. Gilberte HELLEMANS
 woonplaats kiezend te 2850 Boom
 Grote Markt 13
 en
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Hans-Kristof Carême
 kantoor houdend te 3001 Heverlee
 Industrieweg 4, bus 1

tegen :

1. het VLAAMSE GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Tom De Sutter
 kantoor houdend te 9000 Gent
 Koning Albertlaan 128
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de INTERCOMMUNALE GRONDBELEID EN EXPANSIE
 ANTWERPEN DIENSTVERLENING (IGEAN
 dienstverlening)
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Stijn Butenaerts
 kantoor houdend te 1080 Brussel
 Leopold II-laan 180
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 31 juli 2012, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Bestuurszaken,
Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand van 27 maart
2012 waarbij aan IGEAN dienstverlening machtiging tot onteigening wordt
verleend met toepassing van de spoedprocedure voor onroerende goederen

gelegen in Boom voor de realisatie van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kaai.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De eerste verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

IGEAN dienstverlening heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 9 oktober 2012. IGEAN dienstverlening heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

De eerste verwerende partij en IGEAN dienstverlening hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 27 juni 2014.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Hans-Kristof Carême, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Leen Lippevelde, die *loco* advocaat Tom De Sutter verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Andy Hoedenaeken, die *loco* advocaat Stijn Butenaerts verschijnt voor IGEAN dienstverlening, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet 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

3.1. Bij besluit van de gemeenteraad van Boom van 7 december 2006 wordt het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: RUP) Kaai definitief vastgesteld. Samen met dit RUP wordt ook een onteigeningplan opgesteld.

3.2. Bij besluit van 15 februari 2007 wordt het RUP Kaai gedeeltelijk goedgekeurd door de deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

4. IGEAN dienstverlening besluit op 6 juli 2011 tot de voorlopige vaststelling van een onteigeningplan in uitvoering van het RUP Kaai. Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

“c. onteigeningsplan RUP Kaai-Windstraat: voorlopige goedkeuring

- Gelet op de beslissing genomen tijdens de 359ste bijeenkomst van de raad van bestuur op 02.02.2011 onder punt 5, die luidt als volgt:

Besluit de raad van bestuur unaniem

Art. 1: IGEAN dienstverlening zal de onderhandelingen voeren tot aankoop van het handelspand gelegen op de hoek van de Grote Markt en de Windstraat te Boom op het kadaster gekend onder Boom, 1ste afdeling, sectie B, nr 138 l. met een kadastrale oppervlakte van 365 m².

Art. 2: IGEAN dienstverlening zal bij het Registratiekantoor te Boom het schattingsverslag aanvragen.

Art. 3: Aan het Agentschap Binnenlands Bestuur zal IGEAN dienstverlening de vrijstelling van registratierechten vragen.

Art. 4: Aan de OVAM zal IGEAN dienstverlening vragen het bodemattest af te leveren.

Art. 5: Conform de wetgeving op overheidsopdrachten zal IGEAN dienstverlening een lening afsluiten te waarborgen door de gemeente Boom.

- Overwegende dat IGEAN dienstverlening met de betrokken eigenaar inmiddels een verkoopovereenkomst heeft gesloten.

- Overwegende dat dit eigendom samen met enkele aanpalende eigendommen gelegen is binnen het goedgekeurde RUP Kaai met als

bestemming 'zone voor meerlagige bebouwing' en 'zone voor ontsluitingsdoorsteek'.

- Gelet op het verzoek van het schepencollege van Boom op 6.07.2011 om de onteigeningsprocedure op te starten.
- Gelet op het onteigeningsplan met 6 innemingen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.518m².
- Overwegende dat de Kaai recent volledig werd heraangelegd.
- Overwegende dat er een koppeling moet gecreëerd worden tussen het waterfront en het centrum van de gemeente door een volwaardige doorbraak van het bouwblok.
- Overwegende dat de verbreding van de bestaande Windstraat hiervoor de enige mogelijkheid biedt.
- Overwegende dat het RUP voorziet in de verbreding van de Windstraat tot 11 meter + 4 meter overbouwd.
- Overwegende dat hierdoor de oprichting van een galerij of luifel mogelijk gemaakt wordt en er kwalitatieve en ruime publieke ruimten gecreëerd worden waarbij de veiligheid van de zwakke weggebruiker gegarandeerd kan worden.
- Overwegende dat de verwerving van alle op het onteigeningsplan vermelde innemingen noodzakelijk is om naast de verbrede doorsteek ook een invulbouw te kunnen realiseren.
- Overwegende dat dit enkel mogelijk is door een globale architecturale invulling over de volledige zone tussen de Markt en de Kaai.
- Overwegende dat de verwerving van deze innemingen noodzakelijk is om de bestemming van het RUP te kunnen realiseren.
- Overwegende dat het doel van het RUP ook is om de Markt zoveel mogelijk verkeersvrij te maken.
- Overwegende dat enkele gebouwen langs weerskanten van de Windstraat reeds werden afgebroken.
- Overwegende dat de heraanleg van de Windstraat hoogdringend is om de bereikbaarheid van de Kaai en de verkeerscirculatie van de omgeving te kunnen garanderen.
- Overwegende dat bijgevolg de toepassing van de wet van 26.07.1962 voor de onteigening voor algemeen nut noodzakelijk is.
- Gelet op de voorlopige goedkeuring van het onteigeningsplan dat geprojecteerd werd.
- Overwegende dat een openbaar onderzoek zal ingericht worden.
- Gelet op de mondelinge toelichting door de heer J. Bridts, adjunct-directeur.

Besluit de raad van bestuur unaniem

Art. 1: IGEAN dienstverlening zal de hierna vermelde onroerende goederen, gelegen te Boom, 1^{ste} afdeling, sectie B, nrs. 137 K, 139 E, 141 P, 141 N, 143 R en 143 S, met een gezamenlijke kadastrale oppervlakte van 1.518m², verwerven om haar maatschappelijk doel te bereiken.

Art. 2: Het onteigeningsplan 'RUP Kaai-Windstraat' wordt voorlopig goedgekeurd en zal aan een openbaar onderzoek onderworpen worden."

5. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat wordt gehouden van 16 augustus 2011 tot 2 september 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend, namelijk door de verzoekers. Dit bezwaarschrift stelt:

“[...]”

Als eigenaar en/of mede-eigenaar van de panden gekadaastreerd 141 P en 141 N op de Grote Markt te Boom, wensen wij u volgende bezwaren kenbaar te maken.

Het RUP Kaai waarop u zich steunt is onwettig. Bij bezwaarschrift hadden wij in 2006 aan Geroco laten weten dat een watertoets noodzakelijk was overeenkomstig artikel 8 van het decreet integraal waterbeheer. Dit bezwaar werd ten onrechte niet aangenomen. Het RUP dat in 2007 ten onrechte werd goedgekeurd door de bestendige deputatie, is dan ook behept met een onwettigheid zodat iedere opeenvolgende beslissing zoals het voorgelegd onteigeningsplan dan ook onwettig is overeenkomstig artikel 159 van de Grondwet.

Evenmin werd afdoende rekening gehouden met de andere door ons opgeworpen bezwaren (schending stedenbouwkundige voorschriften, falend parkeerbeleid...) en kleven onwettigheden eveneens aan het RUP Kaai.

Wij verzoeken u dan ook af te zien van deze onteigening. Zo niet zullen [wij] verplicht zijn onze rechten te laten gelden.

Wij hopen dat de gemeente Boom rekening houdt met onze bezwaren en een nieuw RUP opstelt waarbij aangetoond wordt dat het project [...] de watertoets kan doorstaan.”

6. Op 7 september 2011 keurt IGEAN dienstverlening het onteigeningsplan definitief goed. Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

“5. Boom : RUP Kaai Windstraat – GB – BOO 862-224

a. Definitieve goedkeuring onteigeningsplan

- Gelet op de beslissing genomen tijdens de 364^{ste} bijeenkomst van de raad van bestuur van 6.07.2011, onder punt 4c, die luidt als volgt:

Besluit de raad van bestuur unaniem

Art. 1: IGEAN dienstverlening zal de hierna vermelde onroerende goederen, gelegen te Boom, 1^{ste} afdeling, sectie B, nrs. 137 K, 139 E, 141 P, 141 N, 143 R en 143 S, met een gezamenlijke kadastrale oppervlakte van 1.518m², verwerven om haar maatschappelijk doel te bereiken.

Art. 2: Het onteigeningsplan ‘RUP Kaai Windstraat’ wordt voorlopig goedgekeurd en zal aan een openbaar onderzoek onderworpen worden.

- Gelet op het aangetekend schrijven van 11.08.2011 met ref. SB/MB/1720-23/0811, aan de eigenaars van de te onteigenen goederen.

- Gelet op de publicatie van het bericht van onderzoek in de editie van 16.08.2011 van Gazet Van Antwerpen, Het Nieuwsblad en Het Laatste Nieuws.
- Gelet op het openbaar onderzoek gehouden over dit onteigeningsplan van 16.08.2011 tot 2.09.2011 waarbij het dossier ter inzage lag, zowel in het gemeentehuis van Boom als in de burelen van IGEAN dienstverlening.
- Overwegende dat er vóór het einde van het openbaar onderzoek één bezwaarschrift werd ingediend met schrijven van 30.08.2011 door de echtgenoten Van Heygen-Hellemans, eigenaar van de eigendommen met de kadastrale nrs. 141 P en 141 N.
- Overwegende dat het bezwaar als volgt luidt:

‘... Het RUP Kaai waarop u zich steunt is onwettig. Bij bezwaarschrift hadden wij in 2006 aan Gecoro laten weten dat een watertoets noodzakelijk was overeenkomstig artikel 8 van het decreet integraal waterbeheer. Dit bezwaar werd ten onrechte niet aangenomen. Het RUP dat in 2007 ten onrechte werd goedgekeurd door de bestendige deputatie, is dan ook behept met een onwettigheid zodat iedere opeenvolgende beslissing zoals het voorgelegd onteigeningsplan dan ook onwettig is overeenkomstig artikel 159 van de Grondwet.

Evenmin werd afdoende rekening gehouden met de andere door ons opgeworpen bezwaren (schending stedenbouwkundige voorschriften, falend parkeerbeleid,...) en kleven onwettigheden eveneens aan het RUP Kaai.’

- Overwegende dat het RUP ‘Kaai’ door de Bestendige Deputatie op 15.02.2007 werd goedgekeurd en dat er geen procedures lopen om deze beslissing te betwisten.
- Overwegende dat het RUP ‘Kaai’ wel degelijk van kracht is en geenszins onwettig.
- Gelet op de bijkomende motivering voor de opmaak van het onteigeningsplan, die door het schepencollege van Boom werd bevestigd als volgt:

Overwegende dat al in het RUP Kaai werd voorzien in de realisatie van de verbreding van de Windstraat, in het bijzonder in functie van de ontsluiting van Kaai en de toegang tot de te realiseren parkeergarages langs beide zijden van de Windstraat. Uit onderstaande redenering zal dan ook genoegzaam blijken dat de opdracht tot de opstart van de verwervings-/onteigeningsprocedure door IGEAN, niet meer is dan de concretisering, explicitering en tenuitvoerlegging van eerder voldragen plannen binnen de planningscontext van het RUP Kaai.

Overwegende dat voor het handelscentrum van de gemeente trouwens meerdere RUP's werden uitgewerkt, en door een zéér ingrijpende herinrichting van de kaaizone met realisatie van een ‘wandelplanade’ de blik weer op het water werd gericht (realisatie 2000-2006).

Ten behoeve van dit handelscentrum werd ook een Masterplan opgemaakt (GR 23.10.2008): een geheel van samenhangende maatregelen die moeten leiden tot een naar vorm en inhoud

dynamisch, gezellig en competitief (handels)centrum voor de regio. In dit kader werd het zgn. Beeldkwaliteitsplan opgemaakt (GR 27.05.2010) om de gebruiks-, belevings- en verblijfskwaliteit voor bezoeker en bewoner door ruimtelijke stedenbouwkundige ingrepen drastisch te verhogen. Het biedt een kader dat moet zorgen voor een voortdurende architecturale en coherente uitbouw tot een hoogst aantrekkelijk en wervend handelscentrum. Het voorkomt op termijn dat toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen onsamenhangend zijn. In overleg met Quadrat, de ontwerper van het beeldkwaliteitsplan voor het handelscentrum, wordt aldus geopteerd om de doorsteek door de Windstraat te concipiëren als het verdere doortrekken van de handelsas om aldus de realisatie van een verkeersvrij handelscentrum uit te breiden naar de Kaai. Daarenboven werd geopteerd om de pas aan de Grote Markt als referentiepas op te leggen en om deze door te trekken tot aan de Kaai zodanig dat aan weerszijde van de verbrede Windstraat een wandelesplanade wordt gecreëerd die een visueel contact met de groene overzijde van de Rupel versterkt.

Door het doortrekken van de pas van de Grote Markt wordt de mogelijkheid gecreëerd om 2 ondergrondse parkeerlagen te realiseren, waarvan 1 laag publiek wordt. In het RUP Kaai wordt immers opgelegd dat per perceel langsheen de ontsluitingsdoorsteek een procentueel aandeel van 20% van de openbare parkeerplaatsen dient gerealiseerd [te] worden dit met het oog op het autovrij maken van de Grote Markt zoals eveneens vooropgesteld in het 'Beeldkwaliteitsplan voor het handelscentrum'. Het doortrekken van de pas heeft eveneens als voordeel dat het toegangscomfort tot de commerciële ruimtes op de gelijkvloerse wordt verbeterd.

De herinrichting van het openbaar domein wordt gefaseerd uitgevoerd tussen Varkensmarkt en Grote Markt en omgeving met tussen beide commerciële poorten de handelsas Blauwstraat/Hoogstraat, waarbij de optie werd weerhouden om de Grote Markt herin te richten als een autovrij belevingsplein. Wetende dat het RUP Kaai voorziet dat private nieuwbouwonwikkelingen een evenredig deel van de publieke parkeerplaatsen van de Grote Markt in hun project dienen op te nemen, is het noodzakelijk deze ontwikkelingen op korte termijn te stimuleren en te faciliteren.

Niet alleen fysiek maar ook gevoelsmatig moeten Markt en Kaai een automatische, haast instinctieve verbinding krijgen. Vloeiende, doorlopende bouwlagen, van Markt naar Kaai, creëren het sterkst deze emotionele link. Het niveauverschil van 1.80 meter tussen Markt en Kaai verhindert het visueel contact met de Rupel als de huidige Windstraat wordt doorlopen.

Het 'sokkelconcept' maakt het mogelijk een comfortabele en kwalitatieve wandelboulevard van de Markt naar de Kaai te creëren die mooi zicht biedt op de Rupel. De sokkel veroorzaakt in de Windstraat ter hoogte van de Grote Markt, herstelt de relatie met de Rupel en maakt het anderzijds ook mogelijk meer ondergrondse parkeerruimte te creëren. Dit leidt tot een ruimere autovrije zone op de Markt, zoals vooropgesteld in het beeldkwaliteitplan voor het handelscentrum (GR 27.05.2010).Tevens brengt de sokkel de hele

commerciële ruimte op het gelijkvloers op gelijke pas met het voetpad in de Col. Silvertopstraat wat het toegangscomfort voor alle klanten van de commerciële ruimten positief beïnvloedt.

Overwegende dat het gemeentebestuur sinds de totstandkoming van het RUP Kaai met bijhorend onteigeningsplan (2007-2010) duidelijk werk gemaakt heeft van visievorming met betrekking tot dit gebied en tegelijk getracht heeft om middels herhaalde formele en informele contacten met de eigenaars en ontwikkelaars tot een samenhangend ontwikkelingsperspectief te komen en doorbraken heeft trachten te bekomen via pogingen tot minnelijke verwervingen, echter zonder concrete resultaten. In tegendeel werd enkel gestuit op immobiliteit ten gevolge van de versnippering van eigendommen.

Overwegende dat inmiddels genoegzaam is gebleken dat de verbreding van deze straat door middel van minnelijke verwervingen nog steeds niet tot de mogelijkheden behoort.

Overwegende dat het duidelijk is dat de realisatie van het eerder omschreven project van Boka nv een eerste stap is in een proces van handelskernvernieuwing en volledig aansluit bij de doelstellingen geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan.

Overwegende dat de verbreding van de Windstraat hierdoor onontbeerlijk is voor de totstandkoming van dit project, en meer bepaald in functie van de realisatie van een afdoende ontsluiting die rekening houdt met de brandveiligheids- en verkeersveiligheidsaspecten die hiermee onlosmakelijk zijn verbonden. Rekening houdende met de verwachte realisatietermijn van 2 jaar is het dan ook dringend om deze nieuwe rooilijn te realiseren.

Overwegende dat een tweede stap in de ontwikkeling van dit gebied de verwerving betreft van het pand Windstraat 1 te Boom (kadastraal gekend 1^{ste} afdeling sectie B nr 138 L), waarvan het verlijden van de akte kortelings zal plaatsvinden.

Overwegende dat voor het pand Windstraat 1 te Boom (kadastraal gekend 1^{ste} afdeling sectie B nr 138 L) een sloopvergunning werd afgeleverd op 22.02.2011 aan de heer De Heel.

Overwegende dat enkel met de heer De Heel, eigenaar van het pand gelegen Windstraat 1 een akkoord kon worden bekomen, maar dat uiteraard de verwerving van al de hogeropgesomde panden noodzakelijk en hoogdringend is.

Overwegende dat, rekening houdend met het voorgaande, een kordaat ingrijpen vanwege de gemeentelijke overheid (of zijn gevolmachtigde) aldus noodzakelijk is om op korte termijn een einde te stellen aan deze immobiliteit en om de broodnodige handelskernvernieuwing tot stand te kunnen brengen. Enkel op deze wijze zal niet alleen fysiek maar ook gevoelsmatig een automatische en haast instinctieve verbinding gecreëerd worden tussen de Grote Markt en daarachter verscholen gelegen Kaai. Door de realisatie van nieuwbouwprojecten aan weersijden van de Windstraat met kopgevels als bakens aan de zijde van de Kaai en Grote Markt wordt gestreefd naar een nieuwe commerciële poort.

Overwegende dat het bestuur dus enerzijds de noodzakelijke realisatie van het openbaar domein beoogt, maar anderzijds ook voldoende ontwikkelingsperspectieven wil bieden voor het ruimere gebied.

Overwegende dat het voeren van een onteigeningsprocedure hiertoe de enige afdoende maatregel is.

- Overwegende dat het bezwaar ontvankelijk doch ongegrond is.
- Gelet op de uitvoerige toelichting door de heer J. Bridts, adjunct-directeur, met de mededeling dat er met de eigenaars nog zal onderhandeld worden over een aankoop in der minne.
- Gelet op het geprojecteerde plan.

Besluit de raad van bestuur unaniem

Art. 1: Het bezwaarschrift, ingediend door de echtgenoten Van Heygen-Hellemans, is ontvankelijk maar ongegrond.

Art. 2: De aanvullende motivering voor de opmaak van het onteigeningsplan wordt goedgekeurd.

Art. 3: Het onteigeningsplan 'RUP Kaai Windstraat' met een totale te onteigenen oppervlakte van 1.518 m² wordt definitief goedgekeurd.

Art. 4: Een spoedige verwerving van de onroerende goederen zoals deze voorkomen in de onteigeningstabel en het hierboven definitief aangenomen onteigeningsplan is noodzakelijk om het maatschappelijk doel van IGEAN dienstverlening te bereiken.

Art. 5: IGEAN dienstverlening zal het onteigeningsbesluit aanvragen bij de Vlaamse Minister voor binnenlands bestuur met toepassing van de wet van 26.07.1962.”

In het onteigeningsplan hebben de innemingen 3 en 4, opgenomen in de onteigeningstabel, betrekking op de verzoekers. Meer bepaald, betreft inneming 3 het perceel nr. 141/p dat eigendom is van tweede verzoekster en inneming 4 het perceel nr. 141/n dat eigendom is van de beide verzoekers. Die percelen zijn gelegen aan de Grote Markt 13 te Boom, waar verzoekers hun woning hebben, en worden integraal onteigend (respectievelijk 140 en 101m²).

7. Bij het bestreden besluit van 27 maart 2012 van de Vlaamse minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand, wordt aan IGEAN dienstverlening met toepassing van de spoedprocedure de machtiging tot onteigening verleend voor onroerende goederen gelegen in Boom voor de realisatie van het RUP Kaai.

Het bestreden besluit stelt wat volgt:

“Gelet op de wet van 27 mei 1870 houdende vereenvoudiging van de administratieve vormvereisten inzake onteigeningen ten openbare nutte;

Gelet op de wet van 26 juni 1962 betreffende de onteigeningen ten algemenen nutte en de concessie voor de bouw van de autosnelwegen, inzonderheid op artikel 5;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009;

Gelet op het decreet van 13 april 1988 tot bepaling van de gevallen en de modaliteiten waarbij de Vlaamse Regering kan overgaan tot onteigeningen ten algemenen nutte inzake gewestelijke aangelegenheden;

Gelet op het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, inzonderheid de artikelen 119, 120 en 121;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011 inzake onteigeningen ten algemenen nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, 4 december 2009, 6 juli 2010, 7 juli 2010, 24 september 2010, 19 november 2010, 13 mei 2011, 10 juni 2011, 8 juli 2011, 9 september 2011 en 14 oktober 2011;

Gelet op het besluit van de deputatie van Antwerpen van 15 februari 2007 tot goedkeuring van het RUP KAAI;

Gelet op het advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar van 20 december 2011;

Gelet op de beslissing d.d. 7 september 2011 van de dienstverlenende vereniging IGEAN waarbij met het oog op de realisatie van het RUP KAAI te BOOM besloten werd:

- over te gaan tot de verwerving bij wijze van onteigening ten algemenen nutte van onroerende goederen, gelegen te BOOM, met een totale in te nemen oppervlakte en kadastraal bekend zoals aangeduid op het bijgevoegde onteigeningsplan;
- daartoe om de toepassing te verzoeken van de bepalingen van de wet van 26 juli 1962, inzonderheid artikel 5, waarbij inzake onteigeningen tot nut van het algemeen, een rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden wordt ingesteld;

Gelet op het bij dit besluit gevoegde grondplan;

Overwegende dat uit de motivering van de dienstverlenende vereniging IGEAN uiteengezet in de besluiten van de raad van bestuur d.d. 6 juli 2011 en 7 september 2011 blijkt dat er een dringende nood is aan het realiseren van de vermelde doelstelling; dat die documenten integraal deel uitmaken van dit ministerieel machtigingsbesluit en samen met dit besluit moeten betekend worden aan de belanghebbende partijen;

Overwegende dat uit de bodemattesten van OVAM blijkt dat geen gegevens beschikbaar zijn; dat de gemeente BOOM verklaart dat er geen risico-gronden zijn.

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar werd ingediend en weerlegd;

Overwegende dat de verwerving van de beoogde goederen bijgevolg dringend noodzakelijk is en van openbaar nut;

BESLUIT:

Artikel 1. De verwerving van de onroerende goederen gelegen in BOOM met een totale in te nemen oppervlakte en kadastraal bekend zoals vermeld op het bijgevoegde onteigeningsplan, waartoe de dienstverlenende vereniging IGEAN besloten heeft op 7 september 2011, wordt tot nut van het algemeen erkend.

Artikel 2. De onmiddellijke inbezitneming van de onroerende goederen, voorkomend op bijgaand plan in kleur aangeduid, is volstrekt noodzakelijk.

Artikel 3. De dienstverlenende vereniging IGEAN wordt ertoe gemachtigd om, ter verwezenlijking van de in artikel 1 bedoelde werken, tot onteigening over te gaan, bij toepassing van de wet van 26 juli 1962.

De rechtspleging bij dringende omstandigheden, bedoeld bij artikel 5 van de wet van 26 juli 1962, mag derhalve op deze onteigening worden toegepast.”

IV. Aanwijzing tegenpartij

8. De bestreden beslissing geeft gevolg aan een vraag van IGEAN dienstverlening, steunt voor haar motivering op de besluiten van IGEAN dienstverlening van 6 juli 2011 en 7 september 2011, en verklaart die besluiten mee tot onderdeel van de bestreden beslissing. Deze motivering wordt in het tweede middel van de verzoekers betwist.

Er is bijgevolg reden om IGEAN dienstverlening, initieel in het debat als tussenkommende partij toegelaten, finaal als een tegenpartij aan te merken en te behandelen.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

9. De eerste verwerende partij voert in haar memorie van antwoord aan dat de verzoekers slechts belang hebben bij het beroep voor zover het betrekking heeft op hun percelen.

Gelet op het feit dat de verzoekers als uitsluitend belang bij hun beroep aanvoeren dat zij hun eigendom en woning aan de Grote Markt 13 te Boom (innemingen 3 en 4) wensen te behouden, moet worden vastgesteld dat niet blijkt dat zij belang hebben bij het bestrijden van de inneming van percelen waarvan zij geen eigenaar zijn.

De exceptie is gegrond.

Het beroep is enkel ontvankelijk voor zover het de innemingen 3 en 4 betreft.

VI. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

10. In het eerste middel voeren de verzoekers de schending aan van artikel 33 Gw, van de artikelen 2 en 3 van het decreet van 13 april 1988 ‘tot bepaling van de gevallen en de modaliteiten waarbij de Vlaamse Regering kan overgaan tot onteigeningen ten algemenen nutte inzake de gewestelijke aangelegenheden’ (hierna: het decreet van 13 april 1988) en van artikel 2.4.4, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO).

De verzoekers wijzen erop dat de bestreden onteigeningsmachtiging werd verleend door de Vlaamse minister bevoegd voor binnenlandse aangelegenheden. Krachtens het decreet van 13 april 1988 is het echter de Vlaamse regering die bevoegd is om een onteigeningsmachtiging te verlenen. Dit decreet voorziet niet in de mogelijkheid om de machtigingsbevoegdheid verder te delegeren aan individuele ministers.

Zoals blijkt uit de rechtspraak van de Raad van State volgt uit artikel 33 Gw dat de administratieve overheid, die slechts de bevoegdheid heeft welke haar door de Grondwet en door de wet, het decreet of de ordonnantie is toegewezen, die bevoegdheid moet uitoefenen op de wijze die door de Grondwet en de wet, het decreet of de ordonnantie is voorgeschreven. Aangezien, wanneer aan een administratief orgaan een bevoegdheid wordt toegewezen, in het algemeen belang een functie wordt georganiseerd en dus geen subjectief recht op de uitoefening van de toegewezen bevoegdheid wordt verleend, schendt dit

orgaan de bevoegdheidsregeling zo het over deze toegewezen bevoegdheid beschikt, bijvoorbeeld door subdelegatie, tenzij, naar wordt aangenomen, het gaat om detailmaatregelen van bijkomstig belang.

De verzoekers benadrukken dat de bestreden onteigeningsmachtiging geen detailmaatregel van bijkomstig belang betreft. De bij artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2009 ‘tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering’ (hierna: het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2009) aan de Vlaamse minister, bevoegd voor binnenlandse aangelegenheden, verleende subdelegatie is dan ook onwettig en moet op grond van artikel 159 Gw buiten toepassing worden gelaten.

11. In hun memorie van wederantwoord voeren de verzoekers ondergeschikt aan dat zelfs indien aanvaard zou worden dat een individuele minister delegatie heeft om onteigeningsmachtigingen te verlenen, een aandachtige lezing van artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2009 duidelijk maakt dat de delegatie wordt beperkt door de toevoeging: “behoudens in de gevallen bepaald in de wet”. Het decreet van 13 april 1988 *juncto* artikel 2.4.4, § 2, VCRO belet bijgevolg dat de Vlaamse minister voor binnenlandse aangelegenheden zich kan beroepen op de delegatie in voornoemd artikel 13.

12. In hun laatste memorie benadrukken de verzoekers dat de formele wetgever de bevoegdheid tot het verlenen van de onteigeningsmachtiging in artikel 2.4.4 VCRO uitdrukkelijk heeft toegewezen aan de Vlaamse regering en dat delegatie van deze bevoegdheid niet mogelijk is.

Beoordeling

13. Het toentertijd geldende artikel 2.4.4, § 2, VCRO luidt als volgt:

“Het onteigeningsplan dat ter uitvoering van deze codex tegelijkertijd met het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt, wordt tegelijk met het

ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de procedureregels bepaald voor het opmaken van dat ruimtelijk uitvoeringsplan. Het onteigeningsplan dat gelijktijdig met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is opgemaakt, wordt aan de Vlaamse Regering voorgelegd nadat de deputatie het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heeft goedgekeurd. De Vlaamse Regering beslist over de goedkeuring van het onteigeningsplan en het verlenen van de onteigeningsmachtiging.

Het onteigeningsplan dat na het ruimtelijk uitvoeringsplan waarvan het de verwezenlijking beoogt, wordt opgemaakt, dient uiterlijk vijf jaar na de inwerkingtreding van dat ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vastgesteld te worden en is onderworpen aan de procedureregels voor onteigeningen ten algemenen nutte inzake gewestelijke aangelegenheden.

De eigenaars van de goederen, gelegen binnen de omtrek van de te onteigenen percelen, worden vóór de aanvang van het openbaar onderzoek door de overheid die het ontwerpplan voorlopig vaststelt, bij aangetekende brief in hun woonplaats ervan op de hoogte gebracht dat het ontwerp van onteigeningsplan in het gemeentehuis ter inzage ligt.

Wordt tot de onteigening besloten door een andere instantie dan de gemeente waar de goederen gelegen zijn, dan komen de kosten van het door de gemeente uitgevoerde openbaar onderzoek ten laste van de onteigenaar.”

Het bij het bestreden besluit horende onteigeningsplan is een onteigeningsplan in de zin van het hiervoor geciteerde artikel 2.4.4, § 2, tweede lid, VCRO en niet – zoals de verzoekers lijken aan te nemen – een onteigeningsplan in de zin van artikel 2.4.4, § 2, eerste lid, VCRO. Het bestreden besluit is dan ook niet onderworpen aan de in het laatstgenoemde lid opgenomen regel volgens welke “de Vlaamse Regering beslist over [...] het verlenen van de onteigeningsmachtiging”. De procedureregels voor de bestreden onteigeningsmachtiging worden niet geregeld door de VCRO zelf, doch artikel 2.4.4, § 2, tweede lid, VCRO maakt “de procedureregels voor onteigeningen ten algemenen nutte inzake gewestelijke aangelegenheden” van overeenkomstige toepassing.

14.1. Een onderdeel van de laatstgenoemde procedureregels is artikel 3 van het decreet van 13 april 1988, dat luidt als volgt:

“De regering kan andere rechtspersonen, die bevoegd zijn om onroerende goederen ten algemenen nutte te onteigenen, machtigen tot onteigening in de gevallen waarin zij oordeelt dat de verkrijging ervan noodzakelijk is voor de uitbouw van de infrastructuur of voor het beleid inzake de gewestelijke aangelegenheden, zoals bepaald in de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.”

14.2. Aan de hiervoor geciteerde decretale bepaling is uitvoering gegeven door artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011 ‘inzake onteigeningen ten algemenen nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de OCMW’s, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen’ (hierna: het besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011), dat als volgt luidt:

“De Vlaamse minister, bevoegd voor de Binnenlandse Aangelegenheden is, behoudens in de gevallen bepaald in de wet, bevoegd om de gemeenten, provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de OCMW’s, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen te machtigen over te gaan tot onteigening ten algemenen nutte.”

14.3. Artikel 13 van het toentertijd geldende besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2009 luidt als volgt:

“De Vlaamse minister, bevoegd voor de binnenlandse aangelegenheden, heeft delegatie om onteigeningsmachtigingen te verlenen ten algemenen nutte, behoudens in de gevallen bepaald in de wet, aan de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de O.C.M.W.’s, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de O.C.M.W.’s, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen.

De leden van de Vlaamse Regering hebben delegatie om onteigeningsmachtigingen te verlenen aan instellingen of rechtspersonen die onder hun bevoegdheid vallen.”

15. De rechtsgevolgen van de bestreden onteigeningsmachtiging worden niet opgelegd door de minister, maar vloeien voort uit decretale bepalingen en bepalingen in besluiten van de Vlaamse regering. In dezen gaat het om een uitvoerende en niet om een regelende bevoegdheid. Om die reden is het onderscheid tussen essentiële voorschriften en detailmaatregelen irrelevant. De delegatie aan de Vlaamse minister, bevoegd voor binnenlandse aangelegenheden, om onteigeningsmachtigingen te verlenen ten algemenen nutte vindt zijn

grondslag in het als volgt luidende artikel 22 van het bijzonder decreet van 7 juli 2006 ‘over de Vlaamse instellingen’:

“Onverminderd de door haar toegestane delegaties, beraadslaagt de Vlaamse Regering collegiaal, volgens de procedure van consensus, over alle zaken die tot haar bevoegdheid behoren.”

16. Anders dan de verzoekers dit in hun memorie van wederantwoord zien, verwijzen, wat de onderhavige onteigeningsmachtiging betreft, de woorden “behoudens in de gevallen bepaald in de wet” in de in de randnummers 14.2 en 14.3 geciteerde besluiten niet naar het decreet van 13 april 1988 en de VCRO. Immers, zoals hiervoor vermeld, geeft, enerzijds, het besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011 precies uitvoering aan het decreet van 13 april 1988 en worden, anderzijds, de procedureregels voor de bestreden onteigeningsmachtiging niet door de VCRO geregeld.

17. Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

18. In het tweede middel voeren de verzoekers de schending aan van artikel 16 Gw, van artikel 1 van het Eerste aanvullend Protocol van 20 maart 1952 bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EVRM), van artikel 1 van de wet van 26 juli 1962 ‘betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte’ (hierna: de wet van 26 juli 1962), van artikel 1 van de wet van 10 mei 1926 ‘tot instelling van een rechtspleging bij dringende omstandigheden inzake onteigening ten algemeenen nutte’, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de formelemotiveringswet), en van de “algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder de materiële motiveringsverplichting”.

Zij stellen dat het bestreden besluit, ter verantwoording van de toepassing van de rechtspleging bij hoogdringendheid, verwijst naar de besluiten van de raad van bestuur van de tweede verwerende partij van 6 juli 2011 en 7 september 2011 waaruit zou blijken “dat er een dringende nood is aan het realiseren van de vermelde doelstelling”. In die besluiten is de hoogdringendheid, aldus de verzoekers, enkel gemotiveerd met de stelling “dat de heraanleg van de Windstraat hoogdringend is om de bereikbaarheid van de Kaai en de verkeerscirculatie van de omgeving te kunnen garanderen”. Volgens hen is deze motivering niet draagkrachtig en kan ze het beroep op de rechtspleging bij hoogdringendheid niet verantwoorden.

Naar de mening van de verzoekers is het niet omdat men de bestaande verkeerscirculatie vanuit beleidsoogpunt wil veranderen, dat die aanpassing louter daarom ook plots hoogdringend wordt. De Kaai is bereikbaar en er is geen acuut probleem van verkeerscirculatie. Het tegendeel blijkt uit niets. In die omstandigheden is er geen enkele reden om het beoogde beleid plots bij hoogdringendheid te moeten doorvoeren. Uit niets blijkt dat de doorlooptermijnen van de gewone onteigeningsprocedures niet zouden volstaan. Overigens kan de hoogdringende onteigening maar worden toegestaan als er ook duidelijkheid is over de nodige financiële middelen om het beoogde doel van algemeen belang te realiseren.

19. In haar memorie van antwoord stelt de eerste verwerende partij dat de verzoekers slechts het besluit van de raad van bestuur van de tweede verwerende partij van 6 juli 2011 citeren, terwijl de raad van bestuur tijdens zijn zitting van 7 september 2011 een bijkomende motivering heeft aangenomen die de hoogdringendheid nog bijkomend motiveert. In het besluit van 7 september 2011 is immers dienaangaande overwogen wat volgt:

“Overwegende dat, rekening houdend met het voorgaande, een kordaat ingrijpen vanwege de gemeentelijke overheid (of zijn gevolmachtigde) aldus noodzakelijk is om op korte termijn een einde te stellen aan deze immobiliteit en om de broodnodige handelskernvernieuwing tot stand te kunnen brengen. Enkel op deze wijze zal niet alleen fysiek maar ook gevoelsmatig een automatische en haast instinctieve verbinding gecreëerd worden tussen de Grote Markt en daarachter verscholen gelegen Kaai. Door

de realisatie van nieuwbouwprojecten aan weerszijden van de Windstraat met kopgevels als bakens aan de zijde van de Kaai en Grote Markt wordt gestreefd naar een nieuwe commerciële poort.”

Zij wijst erop dat voorafgaand aan die overweging uitdrukkelijk het tijdsverloop wordt verantwoord tussen de goedkeuring van het gemeentelijk RUP en het onteigeningsplan.

De opportunitetskritiek die de verzoekers leveren, is, aldus de eerste verwerende partij, niet relevant.

20. In haar memorie verwijst de tweede verwerende partij naar haar besluiten van 6 juli 2011 en 7 september 2011 waaruit ze, met betrekking tot de hoogdringendheid, de overwegingen citeert die eerder al door respectievelijk de verzoekers en de eerste verwerende partij zijn aangehaald.

De tweede verwerende partij stelt dat het gegeven dat de verzoekers omstandig kritiek uiten op de motieven zelf van het bestreden besluit, getuigt van het feit dat het doel van het vereiste van de formele motivering is bereikt. Dit geldt volgens haar ook voor de afdoende motivering die werd gegeven om toepassing te vragen van de wet van 26 juli 1962.

Ook wijst zij erop dat de opportunititsredenen van de verzoekers *in casu* van geen enkel belang zijn.

21. In hun memorie van wederantwoord stellen de verzoekers dat in het besluit van 7 september 2011, behoudens nietszeggende algemene bewoordingen, evenmin de hoogdringendheid wordt gemotiveerd. De overweging waarin wordt verwezen naar de immobiliteit (het wijzigen van de verkeerscirculatie) en de zogenaamde broodnodige handelskernvernieuwing, is op zichzelf niet voldoende om de onmiddellijke inbezitneming van het betrokken onroerend goed te verantwoorden, zoals is vereist om toepassing te maken van de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte. Hierbij benadrukken ze dat ze in hun verzoekschrift hebben aangevoerd dat de beweerdte immobiliteit niet bestaat.

22. In haar laatste memorie stelt de eerste verwerende partij nog dat de hoogdringendheid van de bestreden onteigening niet enkel gemotiveerd werd vanuit een acuut probleem van verkeerscirculatie, maar ook vanuit de hoogdringende noodzaak om op korte termijn een broodnodige handelskernvernieuwing tot stand te brengen. In de aanvullende motivering, zoals goedgekeurd door de raad van bestuur van de tweede verwerende partij, wordt uitgebreid uiteengezet waarom het noodzakelijk is dat op “korte termijn” een handelskernvernieuwing tot stand wordt gebracht. De verzoekers uiten kritiek op een overtoollig motief.

23. In haar laatste memorie benadrukt de tweede verwerende partij vooreerst dat de keuze voor de onteigeningsprocedure voorschreven bij de wet van 26 juli 1962, voldoende uitgebreid en “ongenuanceerd” is verantwoord, gelet op de motiveringen van de besluiten van haar raad van bestuur van 6 juli 2011 en 7 september 2011, waarnaar het bestreden besluit ondubbelzinnig verwijst en waarbij het zich aansluit.

Zij wijst voorts op de jarenlange mobiliteitsproblemen (onder andere een chronisch gebrek aan parkeergelegenheid) die – gelet op een cultureel centrum, bibliotheek, jongerenontmoetingscentrum en horeca die er bijkomen – met zekerheid zullen leiden tot een onomkeerbare ontwrichting van de kern van Boom, als er niet hoogdringend wordt gezorgd voor een oplossing. De verbreding van de zeer smalle Windstraat, die nu uitermate ongeschikt is voor constant wegverkeer, kan ervoor zorgen dat de Grote Markt wordt verbonden met de kaaien van de gemeente Boom, waar extra parkeergelegenheid is te vinden. Die broodnodige verbreding maakt het voorwerp uit van het bestreden besluit.

Vervolgens geeft de tweede verwerende partij aan dat de gemeente Boom nooit getalmd heeft, laat staan de hoogdringendheid niet ernstig heeft genomen. Hiertoe wijst ze erop dat de gemeente Boom van in het begin duidelijk heeft gemaakt dat de verbreding van de Windstraat prioritair is, met bijhorende waarschuwingen dat bij gebreke van enige verbreding de kern van Boom op mobiliteitsvlak volledig komt vast te staan. Zo werd onmiddellijk na de

totstandkoming van het RUP Kaai een onteigeningsplan opgesteld dat direct ingang kon hebben en werden werken aangevat rond de Grote Markt.

Tot slot stelt de eerste verwerende partij dat de kern van de hoogdringendheid, naast het mobiliteitsaspect, ook de brandveiligheids- en verkeersveiligheidsaspecten omvat. Politie- en brandweervoertuigen kunnen nu onmogelijk doorgang vinden en zijn verplicht een omweg van ettelijke kilometers af te leggen als ze de kaaïen van de gemeente Boom willen bereiken. De ontsluiting van de Windstraat is als dusdanig enorm hoogdringend.

24. In hun laatste memorie voeren de verzoekers nog vooreerst aan dat de onteigeningsprocedure inmiddels nog altijd niet werd voortgezet, terwijl het machtigingsbesluit al meer dan twee jaar oud is. Het loutere tijdsverloop bevestigt volgens hen inmiddels dat de onmiddellijke inbezitneming niet onontbeerlijk was.

Voor zover de eerste verwerende partij spreekt van kritiek op een overtollig motief wijzen de verzoekers er voorts op dat het bestreden besluit ter verantwoording van de hoogdringendheid verwijst naar de besluiten van de raad van bestuur van de tweede verwerende partij van 6 juli 2011 en 7 september 2011. In die besluiten wordt volgens hen de hoogdringendheid enkel gemotiveerd op basis van de bereikbaarheid van de Kaai en de verkeerscirculatie van de omgeving. De stelling dat dit een overtollig motief is, kan, aldus de verzoekers, dan ook niet worden aangehouden.

Tot slot wijzen ze erop dat de tweede verwerende partij – in tegenstelling tot de eerste verwerende partij – in haar laatste memorie (terecht) niet rept over de handelskernvernieuwing en enkel ingaat op de hoogdringendheid in functie van de bereikbaarheid van de Kaai en de verkeerscirculatie. Hierbij merken de verzoekers op dat de tweede verwerende partij tal van redenen aanhaalt die niet in het bestreden besluit als dusdanig werden vermeld. Met dergelijke nieuwe motieven kan, aldus de verzoekers, geen rekening worden gehouden.

Beoordeling

25. De wet van 26 juli 1962 biedt een geringere rechtsbescherming dan de gewone onteigeningsprocedure bij toepassing van de onteigeningswetten van 17 april 1835 en 27 mei 1870. Luidens artikel 1 van de wet van 26 juli 1962 kan de onteigening volgens de regels van die wet slechts geschieden “[w]anneer de Koning vaststelt dat de onmiddellijke inbezitneming van een of meer onroerende goederen ten algemenen nutte onontbeerlijk is”. De aanwending van de uitzonderingsprocedure vastgesteld in de wet van 26 juli 1962 is dus slechts toegestaan wanneer de “onmiddellijke inbezitneming” van het goed door de onteigenende overheid “onontbeerlijk is”.

Hoewel de onteigenende overheid over een ruime discretionaire bevoegdheid beschikt wat betreft de hoogdringendheid van de onteigening, mag de Raad van State controleren of die hoogdringendheid wel voorhanden is, wat impliceert dat deze voldoende aannemelijk moet zijn gemaakt.

De overheid die beslist om van de voormelde uitzonderingsprocedure gebruik te maken, moet, wil zij niet aan de formelemotiveringswet tekortkomen, in haar besluit zelf afdoende tot uitdrukking brengen wat de redenen zijn die meebrengen dat de onteigening ten algemene nutte volgens de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden moet gebeuren.

26.1. Ter verantwoording van de dringende noodzaak van de verwerving van de beoogde goederen, wordt in het bestreden besluit overwogen wat volgt:

“Overwegende dat uit de motivering van de dienstverlenende vereniging IGEAN uiteengezet in de besluiten van de raad van bestuur d.d. 6 juli 2011 en 7 september 2011 blijkt dat er een dringende nood is aan het realiseren van de vermelde doelstelling; dat die documenten integraal deel uitmaken van dit ministerieel machtigingsbesluit en samen met dit besluit moeten betekend worden aan de belanghebbende partijen.”

De tekst van de besluiten van 6 juli 2011 en 7 september 2011 waarnaar in het bestreden besluit ter verantwoording van de dringende nood wordt verwezen, is hiervoor al onder de randnummers 4 en 6 geciteerd.

26.2. Het besluit van 6 juli 2011 geeft – nadat redenen worden uiteengezet waaruit blijkt dat de verwerving van de innemingen noodzakelijk is om de bestemming van het RUP te kunnen realiseren – de volgende motivering:

- “- Overwegende dat enkele gebouwen langs weerskanten van de Windstraat reeds werden afgebroken.
- Overwegende dat de heraanleg van de Windstraat hoogdringend is om de bereikbaarheid van de Kaai en de verkeerscirculatie van de omgeving te kunnen garanderen.
- Overwegende dat bijgevolg de toepassing van de wet van 26.07.1962 voor de onteigening voor algemeen nut noodzakelijk is.”

26.3. In het besluit van 7 september 2011 wordt een bijkomende motivering opgenomen voor de opmaak van het onteigeningsplan en wordt meer bepaald ook een repliek gegeven op het bezwaar van de verzoekers. Hierin wordt uitvoerig ingegaan op de visie op het gebied en de doelstellingen geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan en de wens om te streven naar een nieuwe commerciële poort. Deze motivering geeft aan waarom tot onteigening wordt overgegaan, maar geenszins waarom hiervoor beroep moet worden gedaan op de procedure van hoogdringendheid.

Blijft nog de vermelding in de bijkomende motivering “dat, rekening houdend met het voorgaande, een kordaat ingrijpen vanwege de gemeentelijke overheid (of zijn gevolmachtigde) aldus noodzakelijk is om op korte termijn een einde te stellen aan deze immobiliteit en om broodnodige handelskernvernieuwing tot stand te kunnen brengen”. Daargelaten het gegeven dat de eerste verwerende partij dit zelf aanziet als een overtollig motief, blijkt dat de daarin bedoelde “immobiliteit” betrekking heeft op de versnippering van eigendommen omwille van de vaak vruchteloze pogingen tot minnelijke verwervingen en dat “het voorgaande” ook doelt op het “project van Boka nv” waarvan de “verwachte realisatietermijn” twee jaar bedraagt. De vaak vruchteloze pogingen tot minnelijke verwervingen en het feit dat er al (private)

projecten worden opgestart die aansluiten bij de doelstellingen die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan, is niet van aard om de hoogdringendheid voldoende aannemelijk te maken.

Voor zover de tweede verwerende partij in haar laatste memorie nog inzake de hoogdringendheid verwijst naar de overweging in diezelfde bijkomende motivering dat “de verbreding van de Windstraat [...] onontbeerlijk is voor de totstandkoming van dit project, en meer bepaald in functie van de realisatie van een afdoende ontsluiting die rekening houdt met de brandveiligheids- en verkeersveiligheidsaspecten die hiermee onlosmakelijk zijn verbonden”, moet worden vastgesteld dat zij zelf aangeeft dat de kaaïen van de gemeente Boom wel degelijk bereikbaar zijn (wat ook blijkt uit het liggingsplan dat is opgenomen bij het onteigeningsplan), maar dat dit onmogelijk is via de huidige Windstraat.

26.4. Met de verzoekers moet dan ook worden vastgesteld dat niet concreet blijkt waarom de Kaai niet bereikbaar zou zijn of er een acuut probleem van verkeerscirculatie zou zijn.

Bijgevolg blijkt uit de motivering van het bestreden besluit niet afdoende waarom de onteigening van de betrokken onroerende goederen onontbeerlijk zou zijn om ze, bij toepassing van de wet van 26 juli 1962, onmiddellijk in bezit te nemen. Dit kan ook niet op een andere manier uit het dossier worden afgeleid.

27. Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

28. In het derde middel voeren de verzoekers de schending aan van artikel 16 Gw, artikel 1 van het Eerste aanvullend Protocol bij het EVRM en de

artikelen 2 en 3 van de formelemotiveringswet en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder de materiële motiveringsverplichting en het evenredigheidsbeginsel, “[d]it alles in combinatie met art. 159 van de [...] Grondwet”.

De verzoekers wijzen erop dat de bestreden onteigeningsmachtiging gesteund is op het RUP Kaai. Dit RUP is echter onwettig zoals zij reeds hebben aangegeven in hun aangetekend schrijven aan de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 30 januari 2007 dat zij vervolgens integraal hernemen:

“1. Het RUP schendt het strategisch project zoals weerhouden in het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boom.

In het inleidend gedeelte van het RUP wordt gesteld dat het RUP Kaai een rechtstreekse uitwerking is van de bindende bepaling onder 2.3. (§17) van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boom (GRS Boom p. 175), zijnde het realiseren van een stedelijk waterfront met een doorbraak naar de Grote Markt en wordt duidelijk verwezen naar het Mercuriusproject.

Nazicht van het RUP toont echter dat er in de huidige planning geheel geen sprake is van een doorbraak van de Grote Markt, doch enkel van een verbreding van de bestaande Windstraat die een verbinding is tussen de Colonel Silvertopstraat en de Kaai, en een indicatieve wandeldoorsteek dat louter een klein wandelpad is.

Derhalve schendt het RUP Kaai van het richtinggevend gedeelte van het GRS Boom.

2. Het RUP wijkt zonder enig rechtsgeldig motief af van het strategisch project weerhouden in het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boom, zoals uitgewerkt in het informatieve gedeelte.

Voor de realisatie van dit strategisch project was zelfs al een voorontwerp uitgewerkt, zijnde het Mercuriusproject, welk duidelijk wordt omschreven in het informatieve gedeelte van het GRS Boom.(p.56)

Het project zoals omschreven in het GRS Boom streeft dezelfde doelstellingen na als het huidige RUP Kaai, doch de realisatie ervan verschilt grondig van het RUP Kaai zoals vastgesteld door de gemeenteraad.

In het RSP Boom is sprake van een doorbraak van het bouwblok tussen de Grote markt en de Rupelkade om zo de fysische en visuele verbinding tussen het handelscentrum en de Rupel tot stand te brengen. Deze doorgang zou worden gerealiseerd door de aanleg van ‘Het Galerijplein’ een nieuw plein, op te vatten als het kernonderdeel van het voormelde project. Op het bijgevoegde plan is te zien dat deze doorbraak dwars door een bestaand woonblok zou lopen en het midden van de Grote Markt zou verbinden met

de Rupel. Langs de zijde van de Rupel zou het Galerijplein dan uitmonden in het Rupelplein.

In het RUP Kaai wordt deze doorgang alzo niet meer gerealiseerd. Wel wordt in het ontwerpplan een verbreding van de reeds bestaande Windstraat, gelegen tussen de Colonel Silvertopstraat[...] en de kaai voorzien. Zonder al te duidelijk [te] zijn, wordt wel gesproken van een ‘indicatieve wandeldoorsteek’ tussen Grote Markt en Rupel dat blijkbaar een klein wandelpad zonder commerciële inslag wordt. Van een doorbraak zoals opgevat in art. 2.3. (§ 17) van het bindend gedeelte van het GRS Boom (p. 175 van het GRS) [is] aldus geen sprake meer, zodat moet worden vastgesteld dat huidig RUP afwijkt zowel van het bindend gedeelte als van het informatief gedeelte van het GRS Boom. Waarom de gemeente Boom van het GRS is afgeweken – hetgeen overigens in strijd is met het decreet van 18 mei 1999 – wordt nergens gemotiveerd. Noch in het ontwerp van RUP, noch in de gemeenteraadsbeslissing en noch in enige andere beslissing[...] of document worden de redenen aangehaald waarom de gemeente afwijkt van haar eigen ruimtelijk structuurplan en het voorontwerp (p.57 GRS) dat daarin is opgenomen.

De verbreding van de Windstraat is geenszins gelijk te stellen aan de voorziene winkelgalerij en komt geenszins tegemoet aan de doelstellingen van het GRS. De herwaardering van de Grote Markt wordt niet meer beoogd daar er geen rechtstreekse verbinding meer is met de Rupel. De zichtbare relatie tussen handelscentrum en Rupel zal slechts zeer gedeeltelijk worden gerealiseerd door een verbreding van de Windstraat. De functies rond de kade zullen niet kunnen gebruikt worden omwille van de wijze waarop [het] RUP thans werd geconcipeerd. De Rupel zal niet kunnen fungeren als troef zoals voorzien door het GRS.

Trouwens het ontwerp RUP is trouwens zelf tegenstrijdig daar het uitgangspunt van het RUP (p. 21 toelichting RUP, plan p. 25) waar gesteld wordt dat er een centrale doorgang dient te zijn tussen commercieel centrum en Rupel geenszins in het plan zelf wordt gerespecteerd.

3. Het RUP is onuitvoerbaar wegens de slechts gedeeltelijke onteigening.

Verscheidene van de bezwaren die werden ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek waren gericht tegen het onteigeningsplan en meer bepaald tegen het gegeven dat het onteigeningsplan slechts betrekking had op een gedeelte van het plangebied.

Het standpunt van de Gecoro terzake was dat zoals het plan nu is opgesteld (bepaalde eigendommen wel in onteigening, andere niet) het gelijkheidsbeginsel geschonden wordt. Tezelfdertijd wordt echter gesteld dat het onteigeningsplan in deze fase van de procedure niet kan worden uitgebreid. Wat de functie dan wel is van een openbaar onderzoek, wanneer geen rekening wordt gehouden met dergelijke bezwaren - die als klap op de vuurpijl door de Gecoro gegrond worden bevonden-, valt echter niet in te zien.

Betreffende de omvang van het onteigeningsplan stelt de Gecoro in zijn verslag dat bepaalde stedenbouwkundige voorschriften enkel realiseerbaar zullen zijn via onteigening, niet enkel het openbaar domein (o.a. verbreden Windstraat) en de indicatieve doorsteek (al dan niet openbaar) maar ook andere voorschriften (bouwbreedte, garages, ...)[.] Deze uitleg houdt echter

geen steek. In het RUP zijn de stedenbouwkundige voorschriften uitgewerkt alsof het gebied zal worden ontwikkeld als één project. Zoals de dienst Ruimtelijke Planning van de Bestendige Deputatie in zijn advies van 31 augustus 2006 opmerkte heeft een deel van de voorschriften immers betrekking op hele bestemmingszones en niet op percelen. Het onteigeningsplan omvat echter niet het hele plangebied. De vraag is dan ook hoe de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP dan wel kunnen worden gerealiseerd als niet het volledige plangebied is opgenomen in het onteigeningsplan. Quid? In het bovenvermeld advies van 31 augustus 2006 stelde de dienst Ruimtelijke Planning dan ook voor om de hele zone als één project te ontwikkelen. Derhalve moet worden vastgesteld dat het RUP niet realiseerbaar is.

4. De gemeenteraadsbeslissing is gebrekkig gemotiveerd.

Ter zitting van 7 december 2006 besliste de gemeenteraad van de gemeente Boom om het RUP Kaai definitief vast te stellen en het ter goedkeuring over te maken aan uw Deputatie.

Nazicht van de beslissing zelf toont echter dat de hele beslissing nagenoeg een overname is van het advies van de Gecoro van 16 oktober 2006. Bij vergadering van 16 oktober 2006 heeft de Gecoro de ingediende bezwaren en opmerkingen overlopen en op grond daarvan standpunt ingenomen.

Uit het verslag van 16 oktober blijkt echter dat de Gecoro onzorgvuldig is te werk gegaan, enerzijds door niet op een afdoende wijze te antwoorden op de opgeworpen bezwaren en anderzijds door beleidsvoorstellen te formuleren aangaande de bezwaren die zij wel gegrond achtte.

In plaats van een gemotiveerd antwoord te geven, haalt de GECORO gewoon passages uit het RUP aan ter verantwoording van de gemaakte beleidskeuzes. Dit is echter geen afdoende motivering.

De motiveringsplicht van een bestuurshandeling is tweërlei. Enerzijds moet de beslissing worden gedragen door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar moeten zijn (materiële motiveringsplicht) en anderzijds moeten de feitelijke en juridische motieven waarop de beslissing steunt in de beslissing zelf te vinden zijn (formele motiveringsplicht).

Aan de formele motivering is voldaan. De motieven voor de definitieve vaststelling van het RUP, zijnde het advies van de Gecoro, zijn immers uitdrukkelijk in de gemeenteraadsbeslissing te vinden. Meer nog, het advies wordt in zijn geheel overgenomen in de gemeenteraadsbeslissing.

Voorwaarde is echter wel dat aan de materiële motivering is voldaan. De materiële motiveringsplicht vereist dat de motieven kenbaar moeten zijn, feitelijk juist en draagkrachtig zijn, met andere woorden dat zij de beslissing kunnen dragen en verantwoorden.

Het advies van de Gecoro dat de gemeenteraad zich door haar beslissing eigen maakt voldoet echter niet aan bovenvermelde vereisten, zodat de gemeenteraadsbeslissing zelf door deze gebrekkige motivering is aangepast.

Zo geeft het advies echter geen afdoende motivering waarom geen rekening werd gehouden met de hieronder vermelde bezwaren.

3.1. De gemeenteraad/Gecoro gaat voorbij aan de bezwaren betreffende de verhoging van de parkeerdruk en de toename van de verkeersdruk.

Het RUP Kaai wenst handel en horeca aan te trekken doch houdt geen rekening met de verhoging van de parkeerdruk die hiermee gepaard zal gaan.

De 79 parkeerplaatsen op de Grote Markt zouden worden geschrapt en in de plaats daarvan worden minimum 90 nieuwe parkeerplaatsen voorzien. Zoals uw deputatie in zijn advies opmerkte wordt enkel met een minimum gewerkt. Om ongewenste ontwikkelingen te vermijden werd echter geadviseerd om ook maxima op te leggen. Aan deze opmerking is echter niet tegemoetgekomen. Waarom de gemeente uw advies niet heeft gevolgd, wordt niet gemotiveerd.

De nieuwe publieke parkeergarages zouden volgens het RUP voorzien worden langs de Windstraat. Het is volgens de GECORO echter niet de bedoeling dat deze parkings binnen de Kaai als randparking fungeren; en dit om verkeersdrukte te vermijden. Nochtans moet worden vastgesteld dat in het centrum geen publieke parkeergelegenheid meer wordt voorzien, zodat de parking aan de Windstraat, bij gebreke [v]an parkeerplaats in het centrum, *de facto* zal fungeren als randparking, met alle gevolgen van dien.

Bovendien wenst het RUP al het verkeer voor de parkings af te leiden via de Windstraat. Deze straat die de rechtstreekse verbinding moet vormen tussen het centrum en de Kaai zal, zoals de Vlaamse regering ook in haar advies van 13 september 2006 opmerkte, dan ook veel verkeer [te] verwerken [...] krijgen wegens het bieden van toegang aan een randparking aan beide zijden van de Windstraat. De Vlaamse regering stelde zich dan ook de vraag of hier een voldoende kwalitatieve uitnodigende verbinding zal ontstaan.

Door een rechtstreekse toegangs-/ontsluitingsweg van het centrum naar een randparking zal inderdaad heel wat bijkomend verkeer worden aangezogen, dat hoofdzakelijk ten laste zal vallen van de inwoners aan de Kaai. Doch ook in heel wat andere straten rond de Grote Markt zal het gevoelig drukker worden.

Daarbij komt nog dat het centrum qua wegeninfrastructuur en verkeerscirculatie (smalle straten met enkelrichtingverkeer) geheel niet aangepast is aan de opvang van het extra verkeer dat zal worden aangetrokken door de nieuwe handelszaken.

De gemeenteraad voert voor de opvang van dit probleem geen enkele aanpassing door en verwijst met betrekking tot het opgeworpen bezwaar gewoon wederom naar het advies van de Gecoro waarin enerzijds wordt gesteld dat het niet de bedoeling is dat de parking aan de Windstraat als randparking zal fungeren (wat *de facto* het geval zal zijn) en anderzijds dat de stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden gezien.

Dit is geen afdoende motivering.

In hun bezwaarschrift hadden ondergetekenden nochtans opgeworpen dat het niet redelijk is van de gemeente Boom om te stellen dat de problematiek inzake de parkeerdruk dient opgelost te worden door de bewoners van het plangebied.

Allereerst kunnen de bewoners dit niet omwille van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften. Verder zijn de bewoners geenszins verplicht zware investeringswerken te doen aan bestaande onroerende goederen. Zelfs indien deze manier van werken gedeeltelijk het probleem

zou opvangen dan nog kan het particuliere initiatief de parkeerdruk niet opvangen.

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften moet er in het RUP-gebied anderhalve parkeerplaats worden voorzien per wooneenheid.

In concreto komt dit neer op anderhalve parkeerplaats per gezin. Tegenwoordig bestaan echter de meeste gezinnen uit twee verdieners met meestal ieder een wagen. Anderhalve parkeerplaats is dan ook het absolute minimum en dit is dan nog alleen maar om de parkeerbehoefte van de bewoners in van het plangebied op te vangen.

Hoe het zit met de opvang van het extra verkeer dat zal worden aangezogen door de extra activiteiten in het centrum, valt niet in te zien.

In het advies van de Bestendige Deputatie werd dan ook gevraagd om de parkeerproblematiek nader toe te lichten en te kaderen binnen het gevoerde parkeerbeleid in de gemeente.

Dergelijk onderzoek is niet uitgevoerd. Er wordt in de gemeenteraadsbeslissing althans niet naar verwezen. Waarom de gemeente heeft nagelaten dit onderzoek uit te voeren wordt niet gemotiveerd.

Bovendien kan de vraag worden gesteld of de ondergrondse parkings die het RUP wenst aan te leggen, wel te realiseren zijn. Gelet op de zeer dichte nabijheid van de Rupel en het aanwezige grondwater, zou de bouw van ondergrondse garages wel eens voor onoplosbare technische problemen kunnen zorgen.

Het gaat niet op naast[...] een rivier een diepe ondergrondse parking te bouwen.

5. Het RUP voert geen watertoets uit.

Volgens de ontwerper ligt het RUP niet in een overstromingsgebied en moet er geen watertoets worden uitgevoerd.

Nochtans voorziet art. 8 van het decreet integraal waterbeheer in de verplichting voor de overheid, zo zij een plan uitvoert, om na te gaan of dit plan geen schadelijke effecten heeft op het waterbeleid.

Ook de Raad van State heeft zeer recent nog geoordeeld dat het uitvoeren van een watertoets wel degelijk een verplichting uitmaakt in hoofde van de overheid die een plan goedkeurt. [...]

Opdat het RUP kan worden gerealiseerd dient aldus te worden nagegaan of het geen schadelijke effecten kan doen ontstaan op de waterhuishouding.

In casu is dit niet gebeurd. Het RUP is aldus onwettig.”

29. In hun memorie van wederantwoord voeren de verzoekers aan dat het gegeven dat zij bij de Raad van State geen annulatieberoep tegen het RUP Kaai hebben ingesteld niets afdoet van de onwettigheid van de bestreden onteigeningsmachtiging.

30. In hun laatste memorie voeren de verzoekers met betrekking tot de punten 1 en 2 van hun brief aan dat de in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorziene rechtstreekse aansluiting van de Kaai op de Grote Markt

niet wordt gerealiseerd. Weliswaar ligt de voorziene aansluiting via de verbrede Windstraat tot tegen een uithoek van de Grote Markt, doch dat is iets anders dan de beoogde doorbraak zoals voorzien in het structuurplan. Er is geen sprake van het realiseren van de doelstelling om de Rupel opnieuw voel- en zichtbaar te maken vanaf de Grote Markt.

Wat punt 3 van hun brief betreft, stellen de verzoekers in hun laatste memorie dat het RUP Kaai ontegensprekelijk betrekking heeft op een totaalconcept voor het centrum van Boom. Door slechts deelfragmenten daadwerkelijk te realiseren, komt de realisatie op het terrein in niets meer overeen met de visie die althans op papier naar voor geschoven wordt en in functie waarvan de voorliggende onteigening doorgevoerd wordt. Voor deze onderscheiden behandeling van eigendommen in het kader van de realisatie van het RUP werd geen enkel verantwoording gegeven. Overigens blijkt dit ook nu de overige delen wellicht niet meer voor onteigening in aanmerking komen, gelet op het verstrijken van de termijn van vijf jaar na inwerkingtreding van het RUP Kaai.

Wat punt 5 van hun brief betreft, stellen de verzoekers in hun laatste memorie dat, gelet op de algemene en vage formulering, de zogenaamde “watertoets” opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 7 december 2006 niet kan worden beschouwd als een voldoende motivering.

Beoordeling

31. Het instellen van een annulatieberoep tegen een reglementair besluit is geen noodzakelijke voorwaarde in hoofde van de rechtzoekende om later de onwettigheid van datzelfde reglementair besluit met toepassing van artikel 159 Gw te kunnen invoeren, zelfs al was die verzoeker in de mogelijkheid dat besluit aan te vechten met een annulatieberoep.

Niettegenstaande de bewijslast ter zake volledig bij hen ligt, beperken verzoekers hun betoog met betrekking tot de onwettigheid van het RUP

Kaai tot het citeren van een brief die zij aan de deputatie stuurden vóór deze het RUP Kaai gedeeltelijk heeft goedgekeurd.

32. Anders dan de verzoekers aannemen, blijkt uit de informatieve bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet dat “een stedelijk waterfront met een doorbraak naar [de] Grote Markt (Mercuriusproject)” enkel en alleen kan gerealiseerd worden via een doorbraak van het bouwblok tussen de Grote Markt en de Rupelkade. Ook als met de verzoekers wordt aangenomen dat ten tijde van het vaststellen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in het “Mercuriusproject” gekozen werd voor de laatstgenoemde doorbraak, verhindert dit niet dat de plannende overheid er bij het vaststellen van het RUP Kaai wettig voor kon kiezen om het voornoemde “waterfront” op een alternatieve wijze te realiseren, meer bepaald, zoals blijkt uit de toelichtingsnota bij het RUP, door de verbreding van de Windstraat en door “[v]oor de zwakke weggebruiker [...] tussen de Grote Markt en de Kaai, parallel met de verkeersdoorsteek, een nieuwe promenade [te creëren] die een rechtstreekse verbinding maakt tussen de Grote Markt en de Kaai”.

De verzoekers erkennen dat het RUP Kaai voorziet in een aansluiting van de Kaai op de Grote Markt, maar bekritisieren het gegeven dat het zou gaan om “een uithoek” van de Grote Markt en het gegeven dat “[d]e zichtbare relatie tussen handelscentrum en Rupel [...] slechts zeer gedeeltelijk [zal] worden gerealiseerd”. Verder menen de verzoekers dat de wandeldoorsteek onvoldoende duidelijk is geregeld. Met hun kritiek tonen de verzoekers evenwel niet aan dat er door het RUP Kaai geen “stedelijk waterfront met een doorbraak naar [de] Grote Markt” wordt gerealiseerd.

Uit hetgeen de verzoekers aanvoeren, blijkt niet dat het RUP Kaai op onwettige wijze af zou wijken van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

33. De verzoekers bekritisieren het onteigeningsplan dat hoorde bij het op 7 december 2006 vastgestelde en op 15 februari 2007 gedeeltelijk

goedgekeurde RUP Kaai. Deze kritiek is niet dienstig aangezien bij het bestreden besluit een van het laatstgenoemd onteigeningsplan verschillend onteigeningsplan hoort dat op 7 september 2011 definitief werd goedgekeurd (randnr. 6).

34. De verzoekers gaan eraan voorbij dat het besluit waarbij de gemeenteraad het RUP Kaai vaststelt, in antwoord op de adviezen van de deputatie en het Vlaamse Gewest, uitdrukkelijk motiveert dat in de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen om maximaal twee parkeerplaatsen per wooneenheid en twee parkeerplaatsen per 50 m² kantoor toe te laten. De verzoekers bekritisieren deze motivering niet, laat staan dat zij er het niet afdoend karakter van aantonen.

Voor het overige komt de kritiek van de verzoekers inzake de parkeerproblematiek voor als niet-ontvankelijke opportuniteitskritiek.

35.1. Inzake de waterproblematiek overweegt het besluit waarbij de gemeenteraad het RUP Kaai vaststelt het volgende:

“Overwegende dat artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid handelt over de watertoets; dat het gebied niet gelegen is in een risicogebied voor overstromingen en/of recent overstroomd gebied; dat in de voorschriften de nodige aandacht wordt besteed aan maatregelen ten behoeve van de goede waterhuishouding; dat er om die redenen mag aangenomen worden dat de negatieve gevolgen van het plan op de waterhuishouding tot een aanvaardbaar niveau beperkt zullen blijven.”

Voor het eerst in de laatste memorie, en dus laattijdig en derhalve onontvankelijk, bekritisieren de verzoekers de hiervoor geciteerde overweging.

35.2. De toelichtingsnota bij het RUP Kaai stelt het volgende:

“8.2 Watertoets

8.2.1 Algemeen kader

[...]

8.2.2 Toepassing op het RUP Kaai

Aangezien het plangebied van het RUP niet gelegen is binnen een risicozone van de overstromingsgebieden,

Aangezien voorliggend RUP een verfijning van het gewestplan betreft en geen nieuwe bestemming wordt gecreëerd,

Aangezien er in de beheersvoorschriften bij de modaliteiten omtrent de opmaak van een vergunningsaanvraag duidelijk is opgenomen dat het motiveren van de voorzieningen inzake afwatering één van de beoorderlingscriteria is,

kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van deze planoptie conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer beperkt is.”

Het besluit van 15 februari 2007 waarmee de deputatie het RUP Kaai gedeeltelijk goedkeurt, overweegt inzake de waterproblematiek het volgende:

“Overwegende dat de watertoets overeenkomstig artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 is onderzocht; dat het plangebied niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals vermeld op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden die als bijlage gevoegd werd bij het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006; dat het plan een verfijning betreft van de bestemming woongebied op het gewestplan; dat bij elke aanvraag tot verkavelingsvergunning de motivering van de voorzieningen inzake afwatering zal worden beoordeeld; dat hierdoor in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat ten gevolge van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kaai geen schadelijk effect op de waterhuishouding wordt veroorzaakt.”

Zoals de eerste verwerende partij terecht opmerkt, moet het middelonderdeel alleen al verworpen worden omdat de verzoekers op geen enkele wijze met de hiervoor geciteerde motivering rekening houden.

36. Het derde middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de Vlaamse minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand van 27 maart 2012 waarbij aan IGEAN dienstverlening machtiging tot onteigening wordt verleend met toepassing van de spoedprocedure voor onroerende goederen gelegen in Boom voor de realisatie van het RUP Kaai, in zoverre het de innemingen 3 en 4 betreft.

De Raad van State verwerpt het beroep voor het overige.

2. Dit arrest dient te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het gedeeltelijk vernietigde besluit.

3. De verwerende partijen worden, elk voor de helft, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van eenentwintig november 2014, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Johan Lust