

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 247.699 van 3 juni 2020
in de zaak A. 224.778/X-17.191**

In zake : het OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK
 WELZIJN VAN BRUSSEL
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Antoine De Le Court
 kantoor houdend te 1060 Brussel
 Jourdanstraat 31

tegen :

1. de GEMEENTE ROOSDAAL
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Frank Judo en Bert Van Herreweghe
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Keizerslaan 3
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Bart Staelens
 kantoor houdend te 8000 Brugge
 Gerard Davidstraat 46/1
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 12 maart 2018, strekt tot de
nietigverklaring van:

1° “het besluit van de Vlaamse Minister van Binnenlands bestuur, Inburgering,
Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding van 29 november 2017 houdende
de machtiging verleend aan de gemeente Roosdaal voor de onteigening van
onroerende goederen gelegen te Roosdaal met het oog op de realisatie van het RUP
Belle-Alliance bis”;

2° “het besluit van 27 april 2017 van de gemeenteraad van de gemeente Roosdaal, punt 5, waarbij werd overgegaan tot definitieve vaststelling van het onteigeningsplan met het oog op de realisatie van het RUP Belle Alliance *bis*.”

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 241.545 van 22 mei 2018 is de vordering tot schorsing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

Adjunct-auditeur Benny De Sutter heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

Met het akkoord van alle partijen is de zaak behandeld overeenkomstig artikel 3 van het koninklijk besluit nr. 12 van 21 april 2020 ‘met betrekking tot de verlenging van de termijnen van de rechtspleging voor de Raad van State en de schriftelijke behandeling van de zaken’.

Adjunct-auditeur Benny De Sutter heeft een geschreven, met dit arrest eensluidend, advies neergelegd. Aansluitend is op 13 mei 2020 dit advies via elektronische weg ter kennis van de partijen gebracht, is het debat gesloten en is de zaak in beraad genomen.

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. De verzoekende partij is eigenaar van twee percelen grond, gelegen langsheen de Verloren Hoek en de Ninoofsesteenweg te Roosdaal, en aldaar kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie D, nrs. 261/d en 282/g.

3.2. Beide voormelde percelen zijn gelegen binnen het beheersingsgebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Belle-Alliance’ (hierna: het gemeentelijk RUP), dat op 26 januari 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Roosdaal definitief werd vastgesteld en op 15 maart 2012 door de deputatie van de provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant werd goedgekeurd.

Het gemeentelijk RUP werd opgemaakt om te voorzien in een lokaal bedrijventerrein. Verzoeksters voormelde percelen situeren zich in het ‘gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO’ van dit gemeentelijk RUP.

3.3. Op 26 januari 2017 beslist de gemeenteraad van de gemeente Roosdaal om het onteigeningsplan ‘lokale bedrijvenzone Belle-Alliance bis’ voorlopig vast te stellen.

3.4. Van 13 februari 2017 tot en met 27 februari 2017 wordt over het voorlopig vastgesteld onteigeningsplan een openbaar onderzoek gehouden. De verzoekende partij dient een bezwaarschrift in.

3.5. Op 27 april 2017 stelt de gemeenteraad van de gemeente Roosdaal het onteigeningsplan ‘lokale bedrijvenzone Belle Alliance bis’, omvattende de drie innemingen 1, 21 en 22, definitief vast.

De onder randnummer 3.1 vermelde percelen van de verzoekende partij betreffen de innemingen nrs. 1 (perceel 261/d) en 22 (perceel 282/g).

Dit is de tweede bestreden beslissing.

3.6. Op 29 november 2017 machtigt de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding de gemeente Roosdaal om de onroerende goederen gelegen in de gemeente Roosdaal, en op het onteigeningsplan aangeduid als de innemingen 1, 21 en 22, te onteigenen.

Dit is de eerste bestreden beslissing. Zij wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 20 december 2017.

3.7. Met een brief van 8 januari 2018 betekent de eerste verwerende partij een afschrift van de bestreden beslissingen aan de verzoekende partij.

3.8. Op 23 februari 2018 richt de verzoekende partij een verzoek tot zelfrealisatie aan het gemeentebestuur van Roosdaal, en dit voor het perceel 282/g.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4. De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: het eerste aanvullend protocol), artikel 16 van de Grondwet, de wet van 17 april 1835 ‘op de onteigening ten algemene nutte’ (hierna: de wet van 17 april 1835), de wet van 27 mei 1870 ‘houdende

vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening ten algemenen nutte' (hierna: de wet van 27 mei 1870), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 'betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen' (hierna: de formelemotiveringswet), alsook van het zorgvuldigheids-, evenredigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen dat de eerste verwerende partij het openbaar nut van de onteigening in haar gemeenteraadsbesluit van 19 juni 2014 nog motiveerde vanuit de noodzaak tot realisatie van een containerpark binnen het gemeentelijk RUP. In het kader van het huidig onteigeningsplan stelt de eerste verwerende partij evenwel dat de onteigening door de nood aan bijkomende bedrijventerreinen is ingegeven. De gemeente geeft echter niet aan waarom het openbaar nut thans niet meer hetzelfde is als in 2014.

Voorts stelt de verzoekende partij dat uit de motivering van het gemeentelijk RUP, zoals die in de tweede bestreden beslissing is weergegeven, blijkt dat zich slechts voor vier bedrijven een herlocalisatie opdringt. Zij meent dat de eerste verwerende partij reeds voldoende gronden heeft kunnen verwerven om de herlocalisatie van deze vier bedrijven te realiseren. Voormelde motivering acht de verzoekende partij ook strijdig met het antwoord op haar bezwaar, eveneens in de tweede bestreden beslissing, dat minstens zes bestaande bedrijven door hun zonevreemde ligging hun bedrijfsvoering niet kunnen optimaliseren, dat minstens twee bedrijven wegens een gebrek aan alternatieve vestigingsmogelijkheden hun activiteiten buiten de gemeente hebben verplaatst en dat voor één bedrijf de in het verleden geboden oplossing al niet meer volstaat.

Beoordeling

5.1. De kritiek van de verzoekende partij dat de bestreden beslissingen niet aangeven waarom het openbaar nut thans niet meer hetzelfde is als voor het onteigeningsplan van 2014, is niet van aard om deze beslissingen te

vitiëren. Voornoemd plan betreft immers een andere, vorige onteigeningsprocedure, die bij vonnis van de vrederechter te Lennik van 12 april 2016 werd afgewezen. Het volstaat dat de bestreden beslissingen met betrekking tot het openbaar nut van het huidige onteigeningsplan afdoende gemotiveerd zijn.

5.2. De verzoekende partij ziet voorts een tegenstrijdigheid in de motivering van het tweede bestreden besluit, waar dit, enerzijds, verwijst naar de motivering van het gemeentelijk RUP luidens welke er voor vier bedrijven een behoefte is aan lokaal bedrijventerrein, en, anderzijds, bij de bespreking van verzoeksters bezwaar gewag maakt van minstens zes bestaande bedrijven die door hun zonevreemde ligging hun bedrijfsvoering niet kunnen optimaliseren, twee bedrijven die hun activiteiten wegens een gebrek aan alternatieve vestigingsmogelijkheden buiten de gemeente hebben verplaatst, en één bedrijf waarvoor de in het verleden geboden oplossing al niet meer volstaat.

5.3. Dit standpunt overtuigt niet. Dat het op 26 januari 2012 definitief vastgestelde gemeentelijk RUP van slechts vier bedrijven melding maakt waarvoor een behoefte aan lokaal bedrijventerrein bestaat, en de eerste verwerende partij, in antwoord op verzoekster bezwaar, in het tweede bestreden besluit van 27 april 2017 negen bedrijven in dat verband vermeldt, hoeft geenszins tegenstrijdig te zijn. Het kan door een loutere actualisering van de gegevens in verband met deze bedrijven worden verklaard.

5.4. De verzoekende partij toont niet aan dat deze gegevens onjuist zouden zijn, en dat de behoefte aan te onteigenen grond tot vier bedrijven is beperkt. Waar de verzoekende partij voorhoudt dat de eerste verwerende partij voldoende gronden heeft verworven om de herlocalisatie van deze vier bedrijven te realiseren, gaat zij er bovendien aan voorbij dat “de gemeente [ook] de kans [wenst] te geven aan startende kleine lokale bedrijven om zich ook in Roosdaal te vestigen” en dat zij op de betrokken locatie “hiervoor een reserve [wenst] te voorzien”, alsook dat “rekening gehouden [dient] te worden met de terrein behoefte van ongeveer 0,5 ha voor het containerpark”.

5.5. Gelet op wat voorafgaat, toont de verzoekende partij geen schending van de ingeroepen rechtsregels aan.

5.6. Het middel is hoe dan ook ongegrond.

B. Tweede en derde middel

Uiteenzetting van de middelen

6.1. De verzoekende partij roept in een tweede en derde middel de schending in van artikel 1 van het eerste aanvullend protocol, artikel 16 van de Grondwet, artikel 2.4.3, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (hierna: de VCRO), de wet van 17 april 1835, de wet van 27 mei 1870, de artikelen 2 en 3 van de formelemotiveringswet, alsook van het zorgvuldigheids-, evenredigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij betoogt dat niet is aangetoond dat de voorgenomen onteigening voor de realisatie van het gemeentelijk RUP noodzakelijk is. Integendeel, kan het vooropgestelde doel volgens haar evengoed via zelfrealisatie, al dan niet in samenspraak met de gemeente, verwezenlijkt worden.

De verzoekende partij bekritiseert het motief in de tweede bestreden beslissing dat “ondanks de voorbesprekingen, (...) er (...) geen concreet en uitgewerkt voorstel voor(ligt) van het OCMW Brussel waaruit zou blijken dat het OCMW voor haar eigen perceel aan zelfrealisatie zou kunnen doen conform de vestigingsvoorwaarden zoals die aan het onteigeningsdossier werden toegevoegd”. Zij stelt aan alle voorwaarden om tot zelfrealisatie over te gaan te voldoen. Meer bepaald heeft zij de bereidheid daartoe, heeft zij de nodige technische en financiële capaciteit daartoe, zoals uit de attesten gevoegd bij haar bezwaarschrift blijkt, en aanvaardt zij de vooropgestelde voorwaarden om tot zelfrealisatie te mogen

overgaan. De verzoekende partij betwist voorts dat de eerste verwerende partij voldoende inspanningen heeft geleverd om te onderhandelen en om tot een minnelijk akkoord te komen, alsook dat het gebrek aan resultaat aan haar weinig constructieve houding zou te wijten zijn.

De verzoekende partij betwist tenslotte dat haar door de eerste verwerende partij een “zeer redelijk[e]” prijs zou zijn geboden. De geboden prijs van 5 €/m² ligt immers ver beneden de venale waarde van de betrokken gronden, het perceel 282/g sluit rechtstreeks aan op de bestaande wegenis en ligt bovendien langs de Ninoofsesteenweg, en bijna zeven jaar geleden werd een deel van perceel 282/b voor een vergoeding van 86,48 €/m² aan het Vlaamse Gewest afgestaan.

6.2. In haar memorie van wederantwoord stelt de verzoekende partij dat de beslissing tot onteigening niet evenredig is met het doel, aangezien er slechts vier bedrijven zijn waarvoor een herlocalisatie zich opdringt en de gemeente daartoe al over de nodige grond beschikt.

6.3. De verzoekende partij doet in haar laatste memorie nog gelden dat zij steevast de wens heeft geuit om tot zelfrealisatie over te gaan. Ook mocht zij tot op heden nog geen antwoord op haar verzoek tot zelfrealisatie ontvangen.

Beoordeling

7.1. Niet betwist wordt dat de eerste verwerende partij en de verzoekende partij geen minnelijke overeenkomst met betrekking tot de kwestieuze gronden hebben kunnen sluiten. Het staat niet aan de Raad van State om zich over de tekortkomingen van deze of gene partij in dit verband uit te spreken, noch over de vraag of de geboden prijs al dan niet onder de venale waarde lag.

7.2. Vastgesteld wordt verder dat de verzoekende partij haar verzoek tot zelfrealisatie pas op 22 februari 2018 heeft ingediend, dit is nadat de bestreden

besluiten zijn genomen. In het tweede bestreden besluit wordt dan ook op goede grond overwogen dat “er tot op heden geen enkel concreet en uitgewerkt voorstel voorligt van het OCMW Brussel, waaruit zou blijken dat het OCMW Brussel voor haar eigen perceel aan zelfrealisatie zou kunnen doen, laat staan dat zij aantonen hoe een zelfrealisatie van de ontwikkeling van haar eigen perceel zou kunnen worden ingepast in het ruimer project dat de gemeente op deze locatie voorziet”.

Het betoog van de verzoekende partij dat zij niet eerder dan op 22 februari 2018 een formeel verzoek tot zelfrealisatie heeft ingediend omdat er gesprekken over een samenwerking met de gemeente Roosdaal aan de gang waren en dat zij daartoe pas is overgegaan toen de onderhandelingen waren stopgezet, doet geen afbreuk aan de juistheid van voormeld motief. Hetzelfde geldt voor het gegeven dat de verzoekende partij bij haar bezwaarschrift attesten heeft gevoegd waaruit haar technische en financiële capaciteit om over te gaan tot zelfrealisatie moet blijken, alsook voor het gegeven dat zij “in eerste instantie het initiatief gelaten heeft bij de gemeente op vraag van de gemeente Roosdaal zelf” en dat zij “steeds aangegeven [heeft] bereid en in staat te zijn om over te gaan tot zelfrealisatie, maar ook bereid te zijn samen te werken met de gemeente Roosdaal”.

7.3. De verzoekende partij toont gezien het voormelde niet aan dat geen onteigeningsnoodzaak voorhanden zou zijn. Zij toont geen schending van de aangevoerde rechtsregels aan.

7.4. Waar de verzoekende partij eerst in haar memorie van wederantwoord aanvoert dat het evenredigheidsbeginsel geschonden is om reden dat de onteigening niet in verhouding tot het onteigeningsdoel staat, is dit laattijdig en is het middel onontvankelijk.

7.5. De middelen worden verworpen.

8. Het beroep moet hoe dan ook als ongegrond verworpen worden.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro, op een bijdrage van 20 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro die verschuldigd is aan elk van de verwerende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drie juni tweeduizend twintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust