

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 58.453 van 4 maart 1996
in de zaak A. 65.614/X-5777.**

In zake : Cesar STEENACKERS,
die woonplaats kiest bij
Advocaten J. GHYSELS, P. FLAMEY, E. EMPEREUR
en J. BLANCHE,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Aarlenstraat 25

tegen :

de burgemeester van de gemeente HEMIKSEM,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat op
18 september 1995 namens Cesar STEENACKERS werd inge-
diend door zijn raadsman E. EMPEREUR, Advocaat te
Brussel, om de schorsing van de tenuitvoerlegging te
vorderen van het besluit van 18 juli 1995 van de burge-
meester van de gemeente Hemiksem "tot sloping van een
loods gelegen aan de Scheldeboord te Hemiksem, kadas-
traal gekend onder sectie C, nr. 187/S";

Gelet op de wetten op de Raad van State,
gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de ar-
tikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door
Auditeur F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen;

Gelet op de beschikking van 8 november 1995 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 februari 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad D. VERBIEST;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat E. EMPEREUR, die verschijnt voor verzoeker, en van Advocaat H. SEBREGHTS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Over de gegevens van de zaak.

Overwegende dat de gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat :

1.1. Verzoeker heeft bij authentieke akte van 20 september 1994, een perceel grond aangekocht met daarop een loods, gelegen te Hemiksem, Scheldeboord, kadastraal gekend onder sectie C, nr. 187/S.

1.2. In een op 14 februari 1995 gedateerd verslag van de technische dienst van de gemeente Hemiksem betreffende een "onderzoek inzake bewoonbaarheid" van voormelde loods wordt onder meer gesteld wat volgt :

" - Het betreft een onbewoond, ongezond niet verbeterbaar gebouw. Het gebouw, opgetrokken in eterniet golfplaten en hout werd tot voor kort gebruikt als werkplaats. Momenteel is er geen activiteit te bespeuren. Er staan nog wel materialen

in de loods. Het gebouw is totaal verwaarloosd. In de voorgevel zijn de gevelmaterialen dermate beschadigd dat het mogelijk is het gebouw te betreden. Het gebouw staat een tiental meter verwijderd van de straat. Het terrein is niet afgesloten. Er worden trouwens enkele sluikstorten vastgesteld die dringend moeten opgeruimd.

- Het is aan te raden ook dit gebouw krot te verklaren".

1.3. De verwerende partij beveelt op 14 maart 1995 verzoeker dit gebouw te laten afbreken "binnen een termijn van 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de betekening" van het besluit. In dat besluit wordt gesteld dat "uit concrete bijzonderheden" van het aangehaalde verslag blijkt dat bedoeld gebouw "redelijkerwijze moet ongezond verklaard worden en bovendien niet voor verbetering vatbaar is" en dat "er sprake is van dreigend gevaar".

1.4. Bij arresten van de Raad van State nrs. 54.441 en 54.442, van 10 juli 1995, worden de door verzoeker tegen voornoemd besluit van 14 maart 1995 gerichte vorderingen tot schorsing en tot vernietiging verworpen omdat het besluit door de verwerende partij was ingetrokken.

1.5. Nadat, op 19 juni 1995, het litigieuze gebouw opnieuw is onderzocht door de technische dienst van de gemeente, wordt verzoeker op 29 juni 1995 door de burgemeester uitgenodigd voor een "hoorzitting in verband met de mogelijke krotverklaring" van onder meer het voornoemd gebouw, die zou plaatshebben op 7 juli 1995.

1.6. Op 18 juli 1995 beveelt de verwerende partij verzoeker om binnen een termijn van vier maanden "te rekenen vanaf de datum van betekening van onderhavig besluit" over te gaan tot volledige sloping of het laten slopen van het kwestieuze gebouw, bij gebreke waarvan

"de gemeente zich hiermee (zal) gelasten op kosten en risico" van de eigenaar.

Dit is het bestreden besluit. Het wordt door verzoeker op 26 juli 1995 voor ontvangst getekend.

2. Over de gegrondheid van de vordering tot schorsing.

2.1. Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

2.2. Overwegende, wat de tweede voorwaarde betreft, dat verzoeker daaromtrent in zijn verzoekschrift doet gelden wat volgt :

"Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de bestreden beslissing doet ontstaan, volgt onmiddellijk uit het feit dat de beslissing de sloop van de loods beveelt binnen de 4 maanden na de betekening van het bestreden besluit en dat bij gebreke daarvan de gemeente zich met dit werk zal belasten op kosten en risico's van verzoeker.

Enkel een schorsingsarrest kan hierbij verhinderen dat dit nadeel zich voordoet, nu de afbraak in ieder geval, gelet op de houding van tegenpartij en de bewoordingen van de bestreden beslissing, zal plaatsvinden binnen de 6 maanden na 27 februari 1995, d.w.z. vooraleer uw Raad ten gronde over het er tegen ingestelde annulatieberoep uitspraak heeft kunnen doen (zie bvb. R.v.St., FREDERICKX, nr. 39.103, 30 maart 1992).

Verder is de afbraak van de loods te beschouwen als een ernstig nadeel in hoofde van verzoeker, nu het verdwijnen van het gebouw de volgende consequenties heeft :

Het gebouw heeft een bijzondere gelegenheidswaarde. De loods is gelegen aan de verharde en volledig uitgeruste weg Scheldeboord (riolering, electriciteit, e.d.), in de onmiddellijke buurt van het centrum van Hemiksem en de Antwerpsesteenweg, te

bereiken via de Callebeekstraat. Het dient herhaald dat deze loods wel degelijk onmiddellijk bruikbaar is voor activiteiten die men normalerwijze in een loods kan verwachten en die voornamelijk opslag betreffen. Het verslag van de technische dienst vermeldt overigens dat de loods nog steeds in gebruik is voor opslag van materialen.

Daarbij komt dat in parkgebied aan een bestaand gebouw alleszins onderhouds- en instandhoudingswerken mogen uitgevoerd worden overeenkomstig artikel 44 van de stedenbouwwet van 29 maart 1962. Verder kunnen zelfs meer ingrijpende werken aan het gebouw toegelaten worden, wanneer deze werken gebeuren aan bestaande gebouwen, kaderen in de sociale functie van het park en dienen voor de openstelling, verfraaiing, behoud en aanleg van het park. Zo is het bijvoorbeeld perfect denkbaar dat in een parkgebied een loods voorkomt voor het bergen van werktuigen en materialen, nodig voor het onderhoud van het park.

Minstens kunnen heden alle niet-milieuvergunningsplichtige activiteiten in de loods plaatsvinden. (...)

De loods heeft een grote gebruikswaarde en een unieke gelegenheidswaarde voor verzoeker en biedt als bestaand gebouw, niettegenstaande de bestemming tot parkgebied, vele mogelijkheden.

Het nadeel is moeilijk te herstellen :

De ligging in parkgebied maakt het nadeel echter tevens moeilijk te herstellen. Wanneer de loods zal worden afgebroken, zal de heropbouw ervan, gelet op de bestemming tot parkgebied, quasi-onmogelijk zijn, waardoor verzoeker nooit meer over een gebouw ter plaatse zal kunnen beschikken.

De loods zal dus enkel zijn waarde voor verzoeker blijven behouden, wanneer zij kan blijven staan.

Deze mogelijkheden die het gebouw, zolang het er staat, aan verzoeker biedt, zijn niet in speciën waardeerbaar en niet vatbaar voor een definitieve, objectieve, a posteriori begroting, zodat een latere schadevergoedingseis tegen de gemeente aan verzoeker geen soelaas zal bieden en nooit kan leiden tot een volledig herstel in natura, wat toch het oogmerk is van artikel 1382 B.W. De loods zal immers afgebroken worden, vooraleer ze weer in gebruik genomen is, waardoor de voornoemde gelegenheidswaarde moeilijk te schatten zal zijn.

Het nadeel is derhalve moeilijk te herstellen en ernstig";

2.3. Overwegende dat met de verwerende partij en anders dan verzoeker beweert, moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing geen afbraak beveelt "binnen de 6 maanden na 27 februari 1995", doch wél binnen de

vier maanden na 26 juli 1995, dit is dus na 26 november 1995 en derhalve veel sneller dan verzoeker denkt; dat verzoeker niet met die snelheid gereageerd heeft als redelijkerwijze mag verwacht worden, gelet op het, door hem thans ingeroepen, beweerd moeilijk te herstellen ernstig nadeel; dat verzoeker immers ongeveer anderhalve maand gewacht heeft alvorens een schorsingsprocedure in te leiden bij de Raad van State, hetgeen het ernstig karakter van het nadeel relativeert; dat verzoeker overigens reeds eerder geconfronteerd werd met een gelijkaardige maatregel waartegen hij ook al een schorsings- en annulatieprocedure had ingeleid, en zodoende meer dan voldoende gegevens en argumenten had om snel en met kennis van zaken te reageren;

Overwegende dat verzoeker, toen hij op 20 september 1994 de litigieuze loods kocht, redelijkerwijze diende te weten welke beperkte gebruiksmogelijkheden dit goed had, gelet op zijn niet-betwiste ligging in een parkgebied volgens de voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 6 "Callebeek"; dat in zoverre na slooping de loods niet meer zou mogen worden heropgebouwd, dit nadeel niet aan de bestreden beslissing is te wijten maar aan de bestemmingsvoorschriften van voornoemd plan; dat de verwerende partij terecht wijst op het ontbreken van dat causaal verband;

Overwegende dat bij zijn aankoop verzoeker ongetwijfeld zal geweten hebben in welke toestand de loods zich bevond; dat verzoeker, hoewel hij aanvoert dat zijn loods zogenaamd "een grote gebruikswaarde en een unieke gelegenheidswaarde" heeft, desondanks weinig of niets ondernomen heeft sinds de aankoop ervan om de verdere verwaarlozing en verkommering tegen te gaan; dat uit zijn brief van 20 juli 1995, gericht aan de burgemeester, overigens blijkt dat de loods, op die datum, klaarblijkelijk nog steeds, het weze om niet, in gebruik was door een zekere CLAES én dit, ondanks het feit dat

die loods door verzoeker, sedert 1 mei 1995, "verhuurd" werd aan zijn schoonzoon; dat uit dat schrijven blijkt dat verzoeker veeleer een afwachtende houding aannam; dat zoals de verwerende partij terecht stelt, verzoeker aldus geen geloofwaardige gegevens aanbrengt die de "grote gelegenheids- en gebruikswaarde" aantonen; dat het ingeroepen nadeel, eensdeels, niet te wijten is aan de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, anderdeels, niet de vereiste ernst vertoont om een schorsing te verantwoorden;

Overwegende dat aldus niet voldaan is aan één van de cumulatieve voorwaarden gesteld in artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat die vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

Enig artikel.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op vier maart 1900 zesennegentig, door
de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	G. BAETEMAN,	wnd. eerste voorzitter van de
		Raad van State,
	D. VERBIEST,	staatsraad,
	A. BEIRLAEN,	staatsraad,
Mevr.	S. DOMS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

G. BAETEMAN.