

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1253
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0754-A

- Verzoekende partijen
1. de heer **Bart SAEDELEER**
 2. de bvba **DE SAEDELEER GROND-EN AFBRAAKWERKEN**
- vertegenwoordigd door advocaat Philippe VAN WESEMAEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 235
- Verwerende partij
- het **AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF STADSONTWIKKELING AALST**
- vertegenwoordigd door advocaat Gitte LAENEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
- Tussenkommende partijen
1. de stad **AALST**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
- vertegenwoordigd door advocaten Dirk VAN HEUVEN en Leandra DECUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 235
2. de bvba **LANDEXPLO AALST**
- vertegenwoordigd door advocaten Marco SCHOUPS en Kristof HECTORS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8, bus 5
-

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 juli 2018 de vernietiging van het definitief onteigeningsbesluit van de verwerende partij van 30 april 2018.

Die bestreden beslissing strekt tot de onteigening van de percelen gelegen te 9300 Aalst, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers. 1330A, 1338B, 1339, 1341B, 1338C, 1342A, 1342B, 1364C, 1365, 1366, 1372C, 1385, 1386, 1387, 1389, 1391, 1392A, 1393 A, 1393B, 1394A, 1395, 1398A, 1400, 1401, 1405M, 1405R, 1403A, 1404, 1406, 1407F, 1451, 1452, 1454, 1455, 1461B, 1463A, 1465 02, 1465E, 1465F, 1465C, 1465D, 1466, 1467, 1468, 1469-, 1463B, 1463C, 1471C, 1471D, 1494, 1492, 1474, 1473A, 1472F, 1472E, 1477 B, 1476 C, 1476 D, 1478, 1505, 1504, 1506B, 1506A, 1503 D, 1501, 1500, 1499B, 1495, 1498, 1497, 1496, 1491A, 1491C, 1491 D, 1490 C, 1489A, 1488C, 1488D, 1487, 1486A, 1486B, 1484B, 1484A, 1483, 1481A, 1310, 1314, 1315, 1316, 1247T, 1358B. De onteigening kadert in de gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter, in het bijzonder de gronden ten noorden van de Siezegembeek.

Daarnaast vorderen de verzoekende partijen met dezelfde aangetekende brief van 4 juli 2018 eveneens de vernietiging van de beslissing van de gemeenteraad van de eerste tussenkomende partij van 24 april 2018 tot machtiging van de verwerende partij tot onteigening van de vermelde percelen.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 september 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 9 oktober 2018 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 23 oktober 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

Namens de kamervoorzitter worden de partijen verzocht om ter zitting een nota neer te leggen waarin onder meer standpunt wordt ingenomen over de impact van een gebeurlijke dagvaarding van een verzoekende partij op de bevoegdheid van de Raad.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 april 2019.

Advocaat Yannick BALLON, *loco* advocaat Philippe VAN WESEMAEL, voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Wouter RUBERS, *loco* advocaat Gitte LAENEN, voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Leandra DECUYPER voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.

Advocaat Céline BIMBENET, *loco* advocaten Marco SCHOUPS en Kristof HECTORS, voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

Alle partijen leggen ter zitting een aanvullende nota neer met betrekking tot de door de Raad gestelde vragen.

De raadsman van de verwerende partij legt ter zitting een bijkomend stuk neer, met name het exploot van dagvaarding, betekend aan de verzoekende partij in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0746-A op 29 april 2019. De overige procespartijen formuleren hiertegen geen bezwaar.

De kamervoorzitter stelt de zaak in dezelfde staat in voortzetting naar de zitting van 21 mei 2019 om de raadsman van de verzoekende partij in de zaak met het rolnummer 1718-RvVb-0746-A toe te laten standpunt in te nemen met betrekking tot de recente dagvaarding voor de vrederechter.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 mei 2019.

Advocaat Yannick BALLON, *loco* advocaat Philippe VAN WESEMAEL, voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende, de eerste en tweede tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014

houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De Vlaamse regering keurt, bij besluit van 10 juli 2003, het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk Gebied Aalst”, deelplan 4 Gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter’, goed.

De percelen van de eerste verzoekende partij, met als kadastrale ligging Aalst, tweede afdeling, sectie C, nummers 1386 en 1477B hebben op grond van dit GRUP de bestemming ‘Gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter’ (art. 4.1.). Zij worden geviseerd door het, bij het GRUP gevoegde, onteigeningsplan bedrijventerrein Siezegemkouter (kaartblad 1).

Op 3 mei 2013 wordt het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst - deelplan 4 Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Siezegemkouter (wijziging) II” goedgekeurd. Het betreft een gedeeltelijke herziening van het eerst vermelde besluit.

De percelen van de eerste verzoekende partij, met als kadastrale ligging Aalst, tweede afdeling, sectie C, nummers 1386 en 1477B krijgen, op grond van die wijziging de overdruk ‘Projectgebied Siezegemkouter’ (art. 1). De in overdruk voorziene Bufferzone langs ‘stedelijk woongebied N9’ loopt door het perceel 1386 (art. 7).

2.

Bij ministerieel besluit van 24 november 2015 wordt de verwerende partij gemachtigd om tot onteigening over te gaan op grond van artikel 16 decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2017 en bij toepassing van de rechtspleging wegens hoogdringende omstandigheden.

2.1.

Bij arrest van 27 juni 2017 met nummer 238.664 vernietigt de Raad van State het vermelde onteigeningsmachtigingsbesluit tot beloop van de in dat arrest vermelde ‘innemingen’ bij gebrek aan een afdoende gemotiveerde hoogdringendheid.

2.2.

Bij vonnis van 16 februari 2017 wijst de vrederechter van het eerste kanton Aalst de vordering in onteigening van de verwerende partij ten aanzien van (onder meer) de heer Frank MARIS als ongegrond af bij gebrek aan een afdoende gemotiveerde hoogdringendheid.

Bij vonnis van 25 januari 2018 wijst de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, in graad van beroep, eveneens de vordering in onteigening als ongegrond af.

2.3.

Bij vonnis van 27 februari 2017 wijst de vrederechter van het eerste kanton Aalst de vordering in onteigening van de verwerende partij ten aanzien van de heer August DE MAN als ongegrond af bij gebrek aan hoogdringendheid.

Bij vonnis van 25 januari 2018 wijst de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, in graad van beroep, eveneens de vordering in onteigening als ongegrond af.

3.

De verwerende partij neemt op 8 januari 2018, bij toepassing van het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut (hierna: Vlaams Onteigeningsdecreet) een voorlopig onteigeningsbesluit.

De gemeenteraad van de stad Aalst verleent op 24 april 2018 machtiging tot onteigening aan de verwerende partij.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 januari tot en met 13 februari 2018, dienen de tweede tussenkomende partij en de heer Frank MARIS een verzoek tot zelfrealisatie in.

Op 10 april 2018 neemt de verwerende partij daarover volgend standpunt in:

“ ...

De Raad van bestuur neemt kennis van het verzoek tot zelfrealisatie van de heer Frank Maris dd. 13 februari 2018 en wijst dit af als onontvankelijk, minstens ongegrond en dit gelet op de vereisten die artikel 24, §1 Vlaams Onteigeningsdecreet stelt aan het verzoek tot zelfrealisatie.

... ”

De Raad van bestuur neemt kennis van het gezamenlijk verzoek tot zelfrealisatie van Landexplo Aalst bvba, V.D.S. Consult, Monique Schelfhout en Martine Schelfhout dd. 12 februari 2018 en keurt de hieruit voortvloeiende samenwerkingsovereenkomst houdende een contractuele PPS, zoals gevoegd in bijlage, goed.

... ”

De verwerende partij neemt een definitief onteigeningsbesluit op 30 april 2018.

Dat is de bestreden beslissing.

Zoals hoger gesteld, vorderen de verzoekende partijen eveneens de vernietiging van de onteigeningsmachtiging van 24 april 2018.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

In haar antwoordnota betwist de verwerende partij de ontvankelijkheid van het voorliggend verzoek tot vernietiging in zoverre de vordering eveneens strekt tot vernietiging van de onteigeningsmachtiging van 24 april 2018. Zij stipt in het bijzonder de toegewezen aard van de bevoegdheden van de Raad als bestuursrechter aan, als correlatief dan wel ‘*verbijzondering*’ ten aanzien van de residuaire bevoegdheid van de Raad van State. Onder verwijzing naar de inhoud van artikel 43 Vlaams Onteigeningsdecreet stelt zij dat aan de Raad van State enkel de bevoegdheid werd onttrokken om in rechtsbescherming te voorzien ten aanzien van definitieve onteigeningsbesluiten in de zin van dat decreet.

2.

Ook de eerste tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het voorliggend verzoek tot vernietiging van de onteigeningsmachtiging van 30 april 2018. Er is in dat verband slechts sprake van een louter voorbereidende rechtshandeling die niet in rechte aanvechtbaar is bij de Raad. Enkel het definitief onteigeningsbesluit kan conform artikel 43 van het Vlaams Onteigeningsdecreet bij de Raad aangevochten worden. Zij leest in het verzoekschrift een bevestiging in die zin nu het vijfde middel een wettigheidsexceptie bevat tegen de onteigeningsmachtiging.

3.

In hun wederantwoordnota stippen de verzoekende partijen aan dat de onteigeningsmachtiging wel voor de Raad kan aangevochten worden nu deze deel uitmaakt van een complexe rechtshandeling. Het staat volgens haar vast dat de onteigeningsmachtiging een “*voorbereidende (beslissende)*” rechtshandeling is in hoofde van de eerste tussenkomende partij. Het definitief onteigeningsbesluit van de verwerende partij is de definitieve beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

Conform artikel 43 van het decreet van het Vlaams Onteigeningsdecreet kan ieder definitief onteigeningsbesluit door de belanghebbenden bestreden worden bij de Raad, conform de regels bepaald bij of krachtens het DBRC-decreet.

Het definitief onteigeningsbesluit heeft, gelet op zijn samenstellende delen conform artikel 28, §2 Vlaams Onteigeningsdecreet, het karakter van een eindbeslissing in een complexe rechtshandeling. In het voorliggende geval vorderen de verzoekende partijen rechtstreeks de vernietiging van het onteigeningsmachtigingsbesluit, deel van het definitief onteigeningsbesluit conform artikel 28, §2, 5° Vlaams Onteigeningsdecreet.

3.

Met het besluit van 24 april 2018 in kwestie machtigt de gemeenteraad van de eerste tussenkomende partij de verwerende partij om een definitief onteigeningsbesluit aan te nemen en de eigenaren en houders van zakelijke rechten op de percelen in kwestie desgevallend in onteigening te dagvaarden.

Het machtigingsbesluit heeft, ten aanzien van de verzoekende partijen, het karakter van een louter voorbereidende rechtshandeling. Op grond van het machtigingsbesluit zelf staat de voorgenomen en met het voorlopig onteigeningsbesluit kenbaar gemaakte onteigening immers nog niet vast.

Artikel 28, §1 Onteigeningsdecreet verankert in die zin het discretionair handelen van de verwerende partij om al dan niet tot het aannemen van een definitief onteigeningsbesluit over te gaan.

De Raad is, gelet op wat voorafgaat, zonder rechtsmacht om zich uit te spreken over het verzoek tot vernietiging gericht tegen het onteigeningsmachtigingsbesluit van 24 april 2018.

4.

Wat voorafgaat belet evenwel niet dat, voor zover de middelen in die zin ontwikkeld worden, de onwettigheid van het machtigingsbesluit, de onwettigheid van het definitief onteigeningsbesluit voor gevolg kan hebben. Of het voor de Raad bestreden definitief onteigeningsbesluit desgevallend in die zin onwettig is, raakt de grond van de zaak.

De exceptie is in de aangegeven mate gegrond.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De eerste verzoekende partij zet uiteen dat zij mede-eigenaar is van de door het bestreden definitief onteigeningsbesluit en bijhorende onteigeningsplan geïsoleerde percelen met nummers 1386 en 1477B.

De tweede verzoekende partij stelt dat zij een afbraak- en recyclagebedrijf is met maatschappelijke zetel in de onmiddellijke nabijheid van het bedrijventerrein Siezegemkouter. In het verzoekschrift wordt de optie tot koop, zoals verleend aan de tweede tussenkomende partij, toegelicht. Er is in dat verband sprake van een optie tot aankoop van 3 februari 2016 met terzeldertijd een optie tot terugkoop van uitgeruste industriegrond. Het doel van de overeenkomst bestaat erin een toekomst te bieden voor de recyclageafdeling van het bedrijf, aldus de verzoekende partijen. Zij stellen verder dat de optie eind december 2017 door de tweede tussenkomende partij gelicht werd en het verlijden van de akte eerstdaags verwacht wordt. De verzoekende partijen verwijzen naar de projectnota 'Health & Care Valley' en leiden hieruit af dat het weinig waarschijnlijk is dat het recyclagebedrijf ooit nog vergund kan worden binnen de site.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het voorliggend verzoek tot vernietiging. Wat de eerste verzoekende partij betreft, stipt zij aan dat deze belang ontleent aan haar eigendomsrechten met betrekking tot de geïsoleerde percelen met nummers 1386 en 1477B. In die zin zijn de grenzen van het debat volgens haar gesteld en kan een later processtuk deze niet meer *'naar eigen believen'* verleggen. Wat die percelen betreft, wijst de verwerende partij op de overeenkomst met de tweede tussenkomende partij, op grond waarvan de eigendomsrechten van de eerste verzoekende partij bij notariële akte van 5 juni 2018 werden overgedragen zonder dat daaraan enige voorwaarde werd verbonden. In dat licht is er geen sprake meer van een actueel belang, temeer omdat de aankoopakte zonder enig voorbehoud expliciet verwijst naar het betwiste onteigeningsinitiatief. In elk geval maakt de eerste verzoekende partij niet aannemelijk welk mogelijk belang zij nog heeft bij de voorliggende vordering. In louter ondergeschikte orde besluit de verwerende partij nog dat de eerste verzoekende partij in elk geval niet over het vereiste belang beschikt bij de gehele vernietiging van het definitief onteigeningsbesluit. Haar belang is sowieso beperkt tot de twee vermelde percelen.

Wat de tweede verzoekende partij betreft, leest de verwerende partij in het verzoekschrift een belang dat voortspuit uit de wens om een recyclageafdeling op te richten op de gronden van de eerste verzoekende partij die gelegen zijn binnen het bedrijventerrein Siezegemkouter. Zij wijst in dat verband op het geschetste recht van terugkoop ten aanzien van de tweede tussenkomende partij en de geopperde twijfel wat het vermelde toekomstperspectief betreft in het licht van de projectnota 'Health & Care Valley'. Ook in dat verband ziet de verwerende partij een beperking inzake de reikwijdte van het debat voor de Raad. Zij wijst erop dat de tweede verzoekende partij nooit enig zakelijk recht heeft gehad met betrekking tot de geïndiceerde gronden van de eerste verzoekende partij. Haar belang, zoals uiteengezet, gaat louter terug op een wens tot uitbreiding met een recyclageafdeling op het bedrijventerrein. In zoverre het een loutere wens tot uitbreiding betreft, ziet de verwerende partij een louter hypothetisch belang. De voorliggende procedure is volgens haar ook strijdig met het belang van de tweede verzoekende partij nu zij, voor de vervulling van haar wens, de verwezenlijking van het toepasselijk GRUP nodig heeft om haar optie tot koop te kunnen lichten. Verder acht de verwerende partij de wens tot uitbreiding van de tweede verzoekende partij ook strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijke RUP. Nog los van de vraag of de hoofdactiviteit van de tweede verzoekende partij verenigbaar is met dat RUP, kan deze partij in elk geval niet beschouwd worden als een bedrijf van regionaal belang. In die zin is er dan ook sprake van een onwettig belang, aldus de verwerende partij. In louter ondergeschikte orde besluit de verwerende partij nog dat de tweede verzoekende partij in elk geval niet over het vereiste belang beschikt bij de gehele vernietiging van het definitief onteigeningsbesluit. Haar belang is sowieso beperkt tot de twee vermelde percelen.

3.

De eerste tussenkomende partij sluit zich in essentie aan bij de door de verwerende partij geformuleerde exceptie, zowel wat het belang van de eerste als dat van de tweede verzoekende partij betreft. Specifiek wat de verkoop van de geïndiceerde percelen door de eerste verzoekende partij betreft, wijst zij erop dat de overeenkomst daartoe met de tweede tussenkomende partij gesloten werd na de indiening van het verzoek tot vernietiging. Die verkoopovereenkomst dateert ook van na de goedkeuring van de PPS-overeenkomst tussen de tweede tussenkomende partij en de verwerende partij. In het bijzonder wat de opgeworpen hypothetische aard van het belang van de tweede verzoekende partij betreft, wijst zij erop dat het aan die partij toekomt om haar wens of nood tot '*herlokalisering*' aannemelijk te maken. De verwijzing naar de optie tot terugkoop in de notariële akte van 5 juni 2018 kan niet volstaan nu deze enkel bedongen is ten gunste van de eerste verzoekende partij en er geen enkele zekerheid bestaat of het ooit tot een wederinkoop zal komen.

4.

De tweede tussenkomende partij sluit zich in essentie aan bij de door de verwerende partij in hoofde geformuleerde exceptie, zowel wat het belang van de eerste als dat van de tweede verzoekende partij betreft. Zij verklaart dat zij zelf de volle eigendom en het genot heeft van de betrokken percelen. De optie tot koop in hoofde van de eerste verzoekende partij staat volgens de tweede tussenkomende partij los van de voorliggende procedure. Zij acht de voorliggende procedure nefast voor de voor het lichten van die optie noodzakelijke realisatie van het toepasselijk RUP. Zij stelt ook dat uit de notariële akte voortvloeit dat het de verzoekende partijen niet toekomt om welke procedure dan ook te voeren die de ontwikkeling van het project kan vertragen of in het gedrang kan brengen. Zij benadrukt dat de verzoekende partijen geen eigendoms- of gebruiksrechten kunnen opwerpen met betrekking tot de door de onteigening geïndiceerde percelen. In die zin is er geen sprake van een actueel belang, aldus de tweede tussenkomende partij. Het belang in hoofde van de tweede verzoekende partij acht zij verder evenzeer louter toekomstig en hypothetisch, in zoverre dit teruggaat op de aankoopoptie.

5.

Wat de opgeworpen eigendomsoverdracht en de weerslag daarvan op het vereiste belang, alsook wat de opmerkingen inzake een partiële vernietiging betreft, stellen de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota dat zij zich gedragen naar de wijsheid van de Raad. Wat het opgeworpen hypothetisch karakter van het belang betreft, wordt door de tweede verzoekende partij benadrukt dat haar benadeling net voortkomt uit het gegeven dat een uitbreiding in de toekomst onmogelijk wordt. Wat het opgeworpen onwettig belang betreft, wordt aangestipt dat de tweede verzoekende partij wel degelijk moet beschouwd worden als een bedrijf van regionaal belang zoals vermeld in het toepasselijk RUP. In dat verband wordt opgemerkt dat dit pas in de lopende procedure wordt opgeworpen terwijl het '*basis GRUP*' reeds in werking is sinds 2003. Van enig wettigheidsprobleem in het licht van een zonevreemd karakter is er tot op heden geen sprake, aldus de verzoekende partijen. Het verzoek tot vernietiging wordt door hen integraal ontvankelijk geacht.

Beoordeling door de Raad

1.

De eerste verzoekende partij ontleent haar belang bij de voorliggende vordering aan het gegeven dat zij, op datum van het verzoekschrift, mede-eigenaar was van de percelen met als kadastrale ligging Aalst, tweede afdeling, sectie C, nummers 1386 en 1477B. Deze percelen worden geïdентificeerd door het definitief onteigeningsbesluit met bijhorend onteigeningsplan.

De tweede verzoekende partij ontleent haar belang louter aan het gegeven dat het bestreden definitief onteigeningsbesluit, door de vaststelling van de projectnota 'Health & Care Valley', het '*weinig waarschijnlijk*' is dat een (beoogde uitbreiding van het) afbraak- en recyclagebedrijf ooit nog vergund kan worden binnen het bedrijventerrein Siezegemkouter. De tweede verzoekende partij stipt in dat verband aan dat zij beschikt over een optie tot terugkoop via de eerste en tweede verzoekende partijen als aandeelhouders en dit in relatie tot de tweede tussenkomen de partij.

2.

Op datum van het voorliggend verzoekschrift was het eigendomsrecht van de eerste verzoekende partij met betrekking tot de vermelde percelen met nummers 1386 en 1477B reeds precair. Bij onderhandse overeenkomst heeft zij op 3 februari 2016 een optieovereenkomst gesloten met de tweede tussenkomen de partij in de context van de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter, desgevallend via het instrument van de onteigening. De optieovereenkomst bestaat erin dat aan de tweede tussenkomen de partij een optie tot koop wordt toegekend die afhankelijk gesteld wordt van het inwilligen door de verwerende partij van een verzoek tot zelfrealisatie. Anderzijds wordt met diezelfde overeenkomst een optie tot (terug)koop verleend aan onder meer de eerste verzoekende partij tot beloop van een bepaalde oppervlakte aan verder niet nader gespecificeerd uitgerust bedrijventerrein binnen Siezegemkouter.

Hangende de procedure voor de Raad wordt de optie in hoofde van de tweede tussenkomen de partij gelicht voor de percelen met nummers 1386 en 1477B. Bij authentieke notariële akte van 5 juni 2018 wordt de eigendomsoverdracht van de vermelde percelen geacteerd. In die omstandigheden getuigen de eerste en tweede verzoekende partij niet langer van het door hen, met het inleidend verzoekschrift, voorgehouden 'belang als eigenaar van de door onteigening geïdентificeerde percelen, minstens ontberen zij elk actueel belang door de verkoop van de vermelde percelen, zodat zij hun belang als eigenaar niet meer verantwoorden.

In zoverre de eerste verzoekende partij al de vermelde optie tot terugkoop van geschikt bedrijventerrein, na realisatie van het bedrijventerrein Siezegemkouter, bezit, is de vraag of zij daarop aanspraak kan maken onder meer afhankelijk van de modaliteiten van die optie en in elk geval een zaak van burgerlijk recht waarvoor de Raad niet bevoegd is. De Raad merkt op dat de

eerste verzoekende partij niet stelt dat haar terugkooptie niet langer uitwerking kan vinden omwille van, onder andere, de aan de tweede tussenkomende partij toegestane zelfrealisatie. Zij toont in elk geval niet aan, noch maakt zij aannemelijk dat de door haar gestelde (maar voor de Raad niet bewezen geachte) onmogelijkheid tot terugkoop het gevolg zou zijn van het door haar gevisieerd onteigeningsbesluit.

3.

Het belang van de tweede verzoekende partij, zoals uiteengezet, en dat betrekking heeft op het voornemen tot exploitatie van een afbraak- en recyclagebedrijf binnen het beoogde bedrijventerrein Siezegemkouter, wordt door de Raad als louter hypothetisch aanzien. Het definitief onteigeningsbesluit van 30 april 2018 is bovendien niet van die aard dat een eventuele exploitatie van een dergelijk bedrijf uitgesloten wordt binnen het beoogde bedrijventerrein Siezegemkouter. Anders dan een ruimtelijk uitvoeringsplan, zoals het toepasselijk RUP, kan een projectnota, gevoegd bij een definitief onteigeningsbesluit, een gebied niet bestemmen in zodanige mate dat de beoogde exploitatie *ipso facto* wordt uitgesloten.

Wat die mogelijke exploitatie betreft, volstaat het aan te wijzen dat de verzoekende partijen in voorkomend geval bij de Raad kunnen opkomen tegen voor hen grievend geachte latere vergunningsbeslissingen. Op vandaag ligt geen concreet voornemen tot exploitatie voor op de vermelde percelen, waarvan de eerste verzoekende partij overigens niet langer mede-eigenaar is. De Raad stelt bijkomend vast dat de terugkooptie van onder meer de eerste verzoekende partij niet toegespitst is op welbepaalde kadastrale percelen.

4.

In die gegeven omstandigheden komt het de Raad voor dat het onteigeningsbesluit niet als grievend kan worden aangemerkt in hoofde van de verzoekende partijen. Minstens maken de verzoekende partijen, op wie de plicht rust hun belang bij de vordering te duiden, niet aannemelijk dat het onteigeningsbesluit in hun hoofde griefhoudend is, gegeven de vrijwillige afstand van de eigendom van de initieel (mede) aan de eerste verzoekende partij toebehorende en door onteigening geviseerde percelen, of op zich de onmogelijkheid insluit tot het gebeurlijk lichten van de bedongen terugkooptie.

De exceptie is gegrond.

VI. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

Aangezien de voorliggende vordering niet ontvankelijk is, worden de verzoekende partijen als de in het ongelijk gestelde partij beschouwd en de verwerende partij als de in het gelijk gestelde partij. De kosten van het beroep, dit is het rolrecht van de verzoekende partijen met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding tot beloop van 700 euro in het voordeel van de verwerende partij, worden ten laste gelegd van de verzoekende partijen.

De Raad is verder van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partijen niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen aangezien de tussenkomende partijen zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partijen van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard.

De verzoekende partijen kunnen moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in de procedure. Door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partijen, bestaat het risico dat ze financieel worden afgeschrikt om een beroep in te stellen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de stad AALST is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba LANDEXPLO AALST is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verwerende partij, ten laste van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 juli 2019 door de twaalfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de twaalfde kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH