

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

van 23 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1254
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0728-A

- Verzoekende partijen 1. de heer **Guy DE WINNE**
 2. Mevrouw **Nelly ROMBAUT**
 3. de nv **GUY DE WINNE**
- vertegenwoordigd door advocaat Philippe VAN WESEMAEL met
 woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 235
- Verwerende partij het **AUTONOM 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.

De 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 15 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 30 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 Céline BIMBENET, *loco* advocaten Marco SCHOUPS en Kristof HECTORS, voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.

Advocaat Leandra DECUYPER 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 en tweede verzoekende partij, met als kadastrale ligging Aalst, tweede afdeling, sectie C, nummers 1405M, 1401C en 1385 hebben op grond van dit GRUP de bestemming ‘Gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter’ (art. 4.1.). Een noordelijk gelegen deel van het vermelde perceel met nummer 1405M heeft evenwel als bestemming ‘Stedelijk woongebied langs de N9’ (art 4.2). De percelen worden geïdificeerd 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 en tweede verzoekende partij, met als kadastrale ligging Aalst, tweede afdeling, sectie C, nummers 1405M, 1401C en 1385 krijgen, op grond van die wijziging de overdruk ‘Projectgebied Siezegemkouter’ (art. 1). De in overdruk voorziene Bufferzone langs ‘stedelijk woongebied N9’ loopt door de percelen 1405M en 1385 (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 hoogdringendheid. De vrederechter bevindt het onteigeningsmachtigingsbesluit, in dat licht bekeken, onwettig.

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. De vrederechter bevindt het onteigeningsmachtigingsbesluit, in dat licht bekeken, onwettig.

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 en overweegt daarin onder meer wat volgt:

“ ...

*In zin van artikel 10, §2 Vlaams Onteigeningsdecreet bevatte het voorlopig onteigeningsbesluit tevens een **onteigeningsplan** conform artikel 11 Vlaams Onteigeningsdecreet evenals een **projectnota** "Health & Care Valley" conform artikel 12 Vlaams Onteigeningsdecreet.*

*Het voorlopig vastgestelde onteigeningsplan werd begrensd door het openbaar domein, de Siezegembeek en de begrenzing volgens het GRUP "Siezemgekouter (wijziging)" en omvatte navolgende **140 percelen** met een totale oppervlakte van ca. 35ha volgens kadasterplan, gelegen te Aalst, afdeling 2, sectie C, nrs. 1327 C - 1327 D - 1328 - 1329 B - 1329 A - 1330 B - 1330 A - 1331 - 1332 - 1333 - 1334 - 1335 - 1336 - 1337 A - 1338 B - 1339 - 1341 B - 1338 C - 1343 - 1342 A - 1342 B - 1364 C - 1365 - 1366 1372 C - 1384 - 1385 - 1386 - 1387 - 1388 - 1389 - 1390 - 1391 - 1392 A - 1393 A - 1393 B - 1394 A - 1395 - 1396 - 1398 A - 1400 - 1401 - 1405 M - 1405 R - 1405 P - 1403 A - 1404 - 1406 - 1407F-1451-1452-1454-1455-1461B-1462A-1463A-146502-1465E-1465F-1465C-*

1465D - 1466 - 1467 - 1468 - 1469-1463B - 1463C-1470-1471C-1471D – 1494 – 1492 – 1474 - 1473 A - 1472 F - 1472 E - 1477 B - 1476 C - 1476 C - 1478 - 1479 - 1505 - 1504 - 1506 B - 1506 A - 1503 D - 1503 E - 1503 F - 1502 - 1501 - 1500 - 1499 A - 1499 B - 1495 - 1498 - 1497 - 1496 - 1491 A - 1491 C - 1491 D - 1490 C - 1489 A - 1488 C - 1488 D - 1487 - 1486 A - 1485 A - 1486 B - 1485 B - 1484 B- 1484 A - 1483 - 1482 - 1480 - 1481 A - 1312 D - 1312 G - 1312 E- 1312 F - 1311 - 1310 - 1313 C - 13136 - 1314 - 1315 - 1316 - 1317 C- 1318 - 1319 - 1320 - 1321 - 1322 - 1323 - 1248 B - 1252 C- 1253 K- 1253 L - 1250 D - 1247 T - 1358 B.

Overeenkomstig artikel 17 e.v. Vlaams Ontheigeningsdecreet werd een **openbaar onderzoek** georganiseerd betreffende de voorgenomen onteigening lopende van **maandag 15 januari 2018 tot en met dinsdag 13 februari 2018**. Alle documenten van het voorlopig onteigeningsbesluit lagen tijdens de duur van dit openbaar onderzoek ter inzage in het administratief centrum van de stad Aalst en waren eveneens beschikbaar op de website van het AGSA en van de stad Aalst.

Alle eigenaren van de onroerende goederen werden per beveiligde zending op de hoogte gebracht van voormeld openbaar onderzoek, hetwelk - conform artikel 17 Vlaams Ontheigeningsdecreet - eveneens werd **aangekondigd** via:

- de aanplakking van een affiche op de plaats waar het te onteigenen onroerend goed of het goed waarop het te onteigenen zakelijk recht rust, is gelegen;
- de bekendmaking op de website van de stad Aalst en het AGSA;
- een bericht in lokaal drukwerk dat niet wordt beschouwd als publiciteit;
- een bericht in het Belgisch Staatsblad.

In de zin van artikel 15 e.v. Vlaams Ontheigeningsdecreet heeft het AGSA alle eigenaren van de onroerende goederen **uitgenodigd tot onderhandelingen** met het oog op de minnelijke verwerving van hun eigendom(-saandeel) binnen de contouren van het onteigeningsplan "Siezegemkouter - fase 1 (noordelijk deel)". Daarbij werd eveneens een **schriftelijk aanbod** gedaan, hetwelk gemotiveerd en gebaseerd was op een deskundig en objectief schattingsverslag.

Uit deze onderhandelingen vloeide vooralsnog één (heden niet-tegenstelbare) eigendomsverwerving voort.

Gedurende het openbaar onderzoek zijn **36 schriftelijke bezwaren en opmerkingen** bezorgd per beveiligde zending/per drager, en dit van de personen zoals opgelijst in de lijst/het verslag in bijlage.

Tevens ontving het AGSA 2 schriftelijke **verzoeken tot zelfrealisatie**, waarop deze kandidaat-zelfrealisatoren met beveiligde zending op de hoogte werden gebracht van de concrete beoordelingscriteria voor de **technische of beroepsbekwaamheid** waaraan zij resp. de door hen aangestelde persoon tot uitvoering van de zelfrealisatie moet voldoen.

Nopens deze verzoeken tot zelfrealisatie heeft de Raad van Bestuur van het AGSA als volgt geoordeeld in haar beraadslaging van 10 april 2018:

- Verzoek tot zelfrealisatie vanwege de heer [...] dd. 13 februari 2018: afgewezen als **onontvankelijk**, minstens ongegrond en dit gelet op de

vereisten die artikel 24, §1 Vlaams Onteigeningsdecreet stelt aan het verzoek tot zelfrealisatie;

- Gezamenlijk verzoek tot zelfrealisatie vanwege in samenwerking met [...] dd. 12 februari 2018: **goedkeuring** van de hieruit voortvloeiende samenwerkingsovereenkomst houdende een contractuele PPS;

Gelet hierop heeft de Raad van Bestuur van het AGSA bij de gemeenteraad van de stad Aalst een onteigeningsmachtiging aangevraagd (enkel) voor de onteigening van navolgende **91 percelen** te Aalst, afdeling 2, sectie C, nrs. 1330A - 1338B - 1339 - 1341 B - 1338 C - 1342 A - 1342 B - 1364 C - 1365 - 1366 - 1372 C - 1385 - 1386 - 1387 - 1389 - 1391 - 1392 A - 1393 A - 1393 B - 1394 A - 1395 - 1398 A - 1400 - 1401 - 1405 M - 1405 R - 1403 A - 1404 - 1406 - 1407 F - 1451 - 1452 - 1454 - 1455 - 1461B - 1463A - 1465 02 - 1465E - 1465F - 1465C - 1465D - 1466 - 1467 - 1468 - 1469 - 1463B - 1463 C - 1471 C - 1471 D - 1494 - 1492 - 1474 - 1473 A - 1472 F - 1472 E - 1477 B - 1476 C - 1476 D - 1478 -1505 - 1504 - 1506 B - 1506 A - 1503 D - 1501 -1500 - 1499 B - 1495 - 1498 - 1497 - 1496 - 1491 A - 1491 C - 1491 D - 1490 C - 1489 A - 1488 C - 1488 D - 1487 - 1486 A - 1486 B - 1484 B - 1484 A - 1483 - 1481 A - 1310 - 1314 -1315 - 1316 - 1247 T- 1358 B.

De gemeenteraad van de stad Aalst heeft in zitting van 24 april 2018 deze (vereiste) **machtiging tot onteigening** afgeleverd.

...

Behandeling van verzoeken tot zelfrealisatie - Samenwerkingsovereenkomst

Gedurende het openbaar onderzoek heeft het AGSA een verzoek tot zelfrealisatie mogen ontvangen...

Middels beveiligde zending dd. 12 februari 2018 hebben ... een gezamenlijk verzoek tot zelfrealisatie ingediend. Daaruit blijkt dat voormelde partijen beroep doen op **Cordeel Group nv** (naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te 9140 Temse, Eurolaan 7 en ingeschreven onder het KBO-nummer 0458.393.294) teneinde aantoonbaar in staat te zijn om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren.

Vastgesteld dient dat [...]

hiermee aantonen dat zij gezamenlijk en in de huidige omstandigheden:

- **in staat zijn** om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren;
- **bereid zijn** om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren;
- bereid en in staat zijn om de doelstelling van algemeen nut te realiseren en in stand te houden **op de wijze en binnen de termijn** die het AGSA in de projectnota "Health & Care Valley" heeft bepaald.

Gelet op het feit dat het AGSA enerzijds en [...] anderzijds op grond van dit verzoek tot zelfrealisatie in onderhandelingen zijn getreden met als resultaat een **contractuele PPS die het strakke principe van de zelfrealisatie overstijgt** en waarin de principes van de gezamenlijke ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter worden overeengekomen (cfr. samenwerkingsovereenkomst in bijlage).

Daarbij erkennen het AGSA enerzijds en [...] anderzijds dat zij de **enige partijen** zijn, die de in het GRUP "Siezegemkouter" vermelde doelstellingen van algemeen belang kunnen realiseren.

Dit met voor gevolg dat een onteigening van de percelen van voornoemde (private) partijen - waarvan het eigendomsstatuut heden onwrikbaar vaststaat - **niet langer als noodzakelijk** voorkomt.

Verzoek tot zelfrealisatie vanwege [...] dd. 13 februari 2018

Middels beveiligde zending dd. 13 februari 2018 heeftaan het AGSA te kennen gegeven de door het GRUP "Siezegemkouter" voorziene bestemming op zijn perceel te **Aalst, 2d° afdeling, sectie C, nr. 1498 A** zelf te kunnen realiseren in de zin van artikel 24 e.v. Vlaams Onteigeningsdecreet.

Daarbij diende evenwel vastgesteld dat slechts **1 van de (4) mede-eigenaren** van voorschreven perceel een intentie tot zelfrealisatie heeft geuit tijdens het openbaar onderzoek, met name [...]. Door de overige (3) mede-eigenaren is nooit enige allusie gemaakt op een mogelijkheid tot zelfrealisatie.

Overeenkomstig artikel 24, §1 Vlaams Onteigeningsdecreet kan het AGSA een verzoek tot zelfrealisatie maar inwilligen wanneer de kandidaat-zelfrealisator aantoonst :

- in staat te zijn om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren;
- bereid te zijn om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren;
- bereid en in staat te zijn om de doelstelling van algemeen nut te realiseren en in stand te houden op de wijze en binnen de termijn die het AGSA in de projectnota "Health & Care Valley" heeft bepaald.

Gelet het (niet-gestaafde) verzoek tot zelfrealisatie dan ook uitgaat van slechts 1 mede-eigenaar kon door deze kandidaat-zelfrealisator onmogelijk aangetoond worden dat hij voldoet aan de vereisten gesteld in artikel 24, §1 Vlaams Onteigeningsdecreet, en dit inzonderheid bij **gebrek aan een (tijdig) verzoek tot zelfrealisatie** van de overige (3) mede-eigenaren van het betrokken perceel.

In gelijkaardige zin bevestigt ook de memorie van toelichting bij het Vlaams Onteigeningsdecreet dat een eigenaar die een verzoek tot zelfrealisatie indient, zal moeten aantonen dat hij over de **volle en vrije eigendom** beschikt, quod non in casu.

Daarenboven lijkt de memorie van toelichting bij het Vlaams Onteigeningsdecreet tevens - minstens impliciet - te bevestigen dat een verzoek tot zelfrealisatie (ingeval van mede-eigendom) dient uit te gaan van alle mede-eigenaren, minstens dat in voorkomend geval een onderlinge samenwerkingsovereenkomst tussen alle (mede-)eigenaren moet bijgebracht worden:

"De verzoeker kan als eigenaar een individueel verzoek tot zelfrealisatie indienen of hij kan met andere te onteigenen eigenaars een gezamenlijk verzoek tot zelfrealisatie indienen. Indien een gezamenlijk verzoek tot zelfrealisatie wordt ingediend, moet bij dit verzoek een overeenkomst worden gevoegd die de eigenaars voorafgaandelijk hebben afgesloten met het oog op het gezamenlijk indienen van een verzoek en het gezamenlijk uitvoeren van de werken, conform al de voorwaarden gesteld in artikelen 24 tot en met 27. Deze overeenkomst moet door alle eigenaars ondertekend worden."

Om die reden werd het verzoek tot zelfrealisatie van [...] terecht afgewezen, zodanig dat een onteigening van het perceel te Aalst, 2^e afdeling, sectie C, nr. 1498 A nog steeds als noodzakelijk voorkomt.
...

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 gericht tegen de onteigeningsmachtiging van 24 april 2018. Zij stipt in dat licht 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 van het 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 in zoverre gericht tegen de onteigeningsmachtiging van 30 april 2018. Zij stelt dat er in dat verband sprake is 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 van 24 februari 2017, 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 aangevochten kan worden, nu deze deel uitmaakt van een complexe rechtshandeling. Het staat volgens hen, in het licht van de omschrijving van het begrip complexe rechtshandeling door de Raad van State, vast dat de onteigeningsmachtiging een “*voorbereidende (beslissende)*” rechtshandeling is in hoofde van de eerste tussenkomende partij en het definitief onteigeningsbesluit van de verwerende partij de definitieve beslissing is.

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.

2.

Met het besluit van 24 april 2018 machtigt de gemeenteraad van de eerste tussenkomende partij de verwerende partij om een definitief onteigeningsbesluit aan te nemen en de eigenaars 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 tot 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 en de tweede verzoekende partij wijzen er in het verzoekschrift in de eerste plaats op dat zij eigenaars zijn van de door het bestreden definitief onteigeningsbesluit en bijhorende onteigeningsplan geïsoleerde percelen met nummers 1375M, 1375L, 1375N, 1385, 1401C en 1405M.

De derde verzoekende partij zet uiteen dat zij een groothandel in fruit en groenten is met maatschappelijke zetel in de onmiddellijke nabijheid van het bedrijventerrein Siezegemkouter. Zij stelt steeds de bedoeling te hebben gehad haar activiteit uit te breiden op de percelen met nummers 1385, 1401C en 1405M. In het verzoekschrift wordt de optie tot koop, zoals verleend aan de tweede tussenkomende partij, toegelicht. De derde verzoekende partij stelt in dat verband dat zij voor zichzelf, via de eerste en tweede verzoekende partij als aandeelhouders, na ontwikkeling van het industrieterrein, een recht van terugkoop van een uitgerust industrieperceel bedongen heeft bij de tweede tussenkomende partij. De verzoekende partijen stellen dat met de vaststelling van de projectnota 'Health & Care Valley' het weinig waarschijnlijk is dat de groothandel in fruit en groenten ooit nog vergund kan worden binnen het bedrijventerrein Siezegemkouter.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het voorliggend verzoek tot vernietiging. Wat de eerste en tweede verzoekende partij betreft, stipt zij aan dat deze belang ontleent aan hun eigendomsrechten van de geïsoleerde percelen met nummers 1385, 1401 en 1405M. In die zin zijn de grenzen van het debat volgens haar getrokken 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 en tweede verzoekende partij werden overgedragen bij notariële akte van 29 augustus 2018, 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 betwist onteigeningsinitiatief. In elk geval maken de eerste en tweede verzoekende partij niet aannemelijk welk mogelijk belang zij nog zouden hebben bij de voorliggende vordering, aldus de verwerende partij. In louter ondergeschikte orde besluit de verwerende partij nog dat de eerste en tweede verzoekende partij in elk geval niet over het vereiste belang getuigen bij de gehele vernietiging van het definitief onteigeningsbesluit. Hun belang bij het verzoek tot vernietiging is sowieso beperkt tot de drie vermelde percelen.

Wat de derde verzoekende partij betreft, leest de verwerende partij in het verzoekschrift een belang dat voortvloeit uit de wens om de groothandel in groenten en fruit uit te breiden op de gronden van de eerste en tweede verzoekende partij die gelegen zijn binnen het beoogde bedrijventerrein Siezegemkouter. Zij wijst in dat verband op het geschetst 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 derde verzoekende partij nooit enig zakelijk recht heeft gehad met betrekking tot de geïsoleerde gronden van de eerste en tweede verzoekende partij. Haar belang gaat aldus louter terug op een wens tot uitbreiding van de groothandel in fruit en groenten op het bedrijventerrein, zoals *'geformaliseerd'* in de optie tot koop, verleend door met de tweede tussenkomende partij. 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 derde verzoekende partij nu zij, voor de vervulling van haar wens en het lichten van de koopoptie, de verwezenlijking van

het toepasselijk GRUP nodig heeft. Verder acht de verwerende partij de wens tot uitbreiding van de derde verzoekende partij ook strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijk RUP. Nog los van de vraag of de hoofdactiviteit van de derde verzoekende partij verenigbaar is met dat RUP, kan deze partij in elk geval niet als een bedrijf van regionaal belang beschouwd worden. In louter ondergeschikte orde besluit de verwerende partij nog dat de derde verzoekende partij in elk geval niet over het vereiste belang getuigt bij de gehele vernietiging van het definitief onteigeningsbesluit. Haar belang bij het verzoek tot vernietiging is sowieso beperkt tot de percelen 1385, 1401 en 1405M.

3.

De eerste tussenkomende partij sluit zich in essentie aan bij de door de verwerende partij geformuleerde exceptie. Zij stipt aan dat de percelen 1375M, 1375L en 1375N niet geïdificeerd worden door het onteigeningsbesluit. Op dat punt is er volgens haar geen sprake van enig belang. Specifiek wat de verkoop van de geïdificeerde percelen met nummers 1385 en 1401C door de eerste en tweede 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. Verder stipt de eerste tussenkomende partij ook het bestaan van een aankoopoptie ten aanzien van perceel 1405M aan. Specifiek wat dit laatste perceel betreft, stelt de eerste tussenkomende partij te beseffen dat de Raad, in navolging van de Raad van State, wellicht in het kader van een definitief onteigeningsbesluit principieel het belang van de eigenaar om op te komen tegen het onteigeningsbesluit zal erkennen. De eerste tussenkomende partij meent evenwel dat, in deze specifieke zaak, de uitzondering op de regel moet gelden. Zij grondt dit enerzijds op het gegeven dat een bij notariële akte vastgestelde optieovereenkomst met de tweede tussenkomende partij bestaat, die elk moment kan gelicht worden en anderzijds op het gegeven dat de tweede tussenkomende partij, die inmiddels een PPS-overeenkomst heeft gesloten met de verwerende partij tot gezamenlijke realisatie van het bedrijventerrein Siezegemkouter, op basis van de notariële overeenkomst met de eerste en tweede verzoekende partij tussenkomt in de huidige procedure. De eerste tussenkomende partij stelt zich dan ook de vraag in welke mate eerste en tweede verzoekende partij nog vrij kunnen beschikken over hun perceel 1405M, nu de optie tot aankoop op elk moment kan gelicht worden. Zij stelt zich de vraag welk actueel en wettig belang de eerste en tweede verzoekende partijen nog kunnen doen gelden nu de optie met de tweede tussenkomende partij elk moment kan gelicht worden en het opzet van die tussenkomende partij identiek is aan dat van de verwerende partij, met name de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter conform de projectnota 'Health & Care Valley'.

In het bijzonder wat de opgeworpen hypothetische aard van het belang van de derde verzoekende partij betreft, wijst zij er nog op dat het aan die partij toekomt om haar wens of nood tot '*herlokalisieren*' aannemelijk te maken. De verwijzing naar de optie tot terugkoop in de notariële akte van 29 augustus 2018 kan in dat verband niet volstaan nu deze enkel bedongen is ten gunste van de eerste en tweede verzoekende partij en er geen enkele zekerheid bestaat of het ooit tot een wederinkoop zal komen, aldus de eerste tussenkomende partij.

4.

De tweede tussenkomende partij sluit zich in essentie aan bij de door de verwerende partij in hoofdde geformuleerde exceptie, zowel wat het belang van de eerste, tweede als derde verzoekende partij betreft. Zij stelt zelf de volle eigendom en het genot te hebben van de betrokken percelen. De optie tot koop in hoofde van de eerste en tweede verzoekende partij staat volgens de tweede tussenkomende partij los van de voorliggende procedure, meer nog zij acht de voorliggende procedure nefast voor de, voor het lichten van die optie, noodzakelijke realisatie van het toepasselijk GRUP. 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 geïsoleerde percelen. In die zin is er geen sprake van een actueel belang, aldus de tweede tussenkomende partij. Het belang in hoofde van de derde verzoekende partij acht zij verder, in zoverre dit teruggaat op de aankoopoptie, evenzeer louter toekomstig en hypothetisch.

5.

Wat de opgeworpen eigendomsoverdracht en de weerslag daarvan op de belangvereiste, alsook de opmerkingen inzake een partiële vernietiging betreft, stellen de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota zich te gedragen naar de wijsheid van de Raad. Specifiek wat het perceel 1405M betreft, stippen de verzoekende partijen de inhoud van de optieovereenkomst aan. Zij stellen dat op vandaag enkel sprake is van een optie tot aankoop in hoofde van de tweede tussenkomende partij die geldig blijft tot 2021. Van enige eigendomsoverdracht is dan ook nog geen sprake. Wat het perceel met nummer 1405M betreft, is het verzoek tot vernietiging dan ook alleszins ontvankelijk, aldus de verzoekende partijen. Wat het opgeworpen hypothetisch karakter van het belang betreft, wordt door de derde 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 derde verzoekende partij wel degelijk een bedrijf van regionaal belang vormt, zoals vermeld in het toepasselijk GRUP. 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 en tweede verzoekende partijen ontleen hun belang bij de voorliggende vordering aan het gegeven dat zij, op datum van het verzoekschrift, eigenaar waren van de percelen met als kadastrale ligging Aalst, tweede afdeling, sectie C, nummers 1405M, 1401C en 1385. Deze percelen worden, tot beloop van het perceel met nummer 1405M gedeeltelijk, geïsoleerd door het definitief onteigeningsbesluit met bijhorend onteigeningsplan. De percelen waarvan de verzoekende partijen gewag maken met de nummers 1375M, 1375L en 1375N worden, in weerwil van wat de verzoekende partijen doen uitschijnen, niet geïsoleerd door het bestreden definitief onteigeningsbesluit van 30 april 2018.

De derde 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' maakt dat een beoogde (uitbreiding van de) groothandel in fruit en groenten ooit nog vergund kan worden binnen het bedrijventerrein Siezegemkouter. Ook de eerste en tweede verzoekende partijen stellen, bijkomend, op die basis belang te hebben bij hun voorliggende vordering. De derde verzoekende partij stipt in dat verband aan over een optie tot

terugkoop te beschikken via de eerste en tweede verzoekende partijen als aandeelhouders en dit in relatie tot de tweede tussenkomende partij.

2.

Op datum van het voorliggend verzoekschrift was het eigendomsrecht van de eerste en tweede verzoekende partij met betrekking tot de vermelde percelen met nummers 1401C en 1385, alsook het hoofdzakelijk gedeelte van het perceel met nummer 1405M, zoals gevisieerd door het onteigeningsbesluit, reeds precair. Bij onderhandse overeenkomst hebben zij reeds op 3 februari 2016 een optieovereenkomst gesloten met de tweede tussenkomende partij in de context van de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter, desgevallend via het instrument van de onteigening. De optieovereenkomst bestaat enerzijds in dat aan de tweede tussenkomende 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 de eerste en tweede 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 tussenkomende partij, tot beloop van de percelen met nummers 1401C en 1385, alsook het grootste deel van perceel 1405M, gelicht. Bij authentieke notariële akte van 29 augustus 2018 wordt de eigendomsoverdracht van de vermelde percelen geacteerd. In diezelfde akte wordt een koopoptie opgenomen in het voordeel van de tweede tussenkomende partij en dit tot beloop van het resterend deel van perceel 1405M. Het betreft het gedeelte dat initieel reeds door de onderhandse optieovereenkomst gevat werd maar waarvoor de koopoptie aldus nog niet gelicht wordt. De notarieel vastgestelde koopoptie voor dat restperceel is, op een geldingsduur tot uiterlijk 30 juni 2021 na, weliswaar onvoorwaardelijk maar werd op heden niet gelicht. In die omstandigheden getuigen de eerste en tweede verzoekende partij nog steeds van een rechtmatig belang als eigenaar van de door de onteigening gevisieerde percelen, dit althans tot beloop van dat gedeelte van het perceel 1405M waar zij nog eigenaar van zijn en dat gevisieerd wordt door het definitief onteigeningsbesluit.

3.

Wat het belang van de derde verzoekende partij betreft tot beloop van het voornemen tot exploitatie van een fruitgroothandel binnen het beoogde bedrijventerrein Siezegemkouter, dient de Raad vast te stellen dat dit belang te hypothetisch is. Het definitief onteigeningsbesluit van 30 april 2018 is ook niet van die aard een eventuele exploitatie van een dergelijk bedrijf uit te sluiten binnen het beoogde bedrijventerrein Siezegemkouter. Anders dan een ruimtelijk uitvoeringsplan, zoals het toepasselijk GRUP, kan de projectnota, gevoegd bij een definitief onteigeningsbesluit, een gebied niet bestemmen zodanig 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 en tweede verzoekende partij overigens, op hoger vermelde deel van perceel 1405M na, niet langer eigenaar zijn. De Raad stelt ook vast dat de terugkoopoptie van de eerste en tweede verzoekende partij niet toegespitst is op welbepaalde kadastrale percelen.

In zoverre de verzoekende partijen de vermelde optie tot terugkoop van geschikt bedrijventerrein, na realisatie van het bedrijventerrein Siezegemkouter, al bezitten, is de vraag of zij daarop aanspraak kunnen maken onder andere afhankelijk van de modaliteiten van die optie en in elk geval een zaak van burgerlijk recht waartoe de Raad niet bevoegd is. De Raad merkt op dat de verzoekende partijen niet duiden dat hun terugkoopoptie niet langer uitwerking kan vinden gegeven de, onder andere, aan de tweede tussenkomende partij toegestane zelfrealisatie. Zij tonen in elk geval niet aan, noch maken zij aannemelijk dat de door hen gestelde (maar voor de Raad niet

bewezen geachte) onmogelijkheid tot terugkoop het gevolg zou zijn van het gevisieerd onteigeningsbesluit.

In die gegeven omstandigheden komt het de Raad voor dat het onteigeningsbesluit niet als grievend kan worden aangemerkt in hoofde van de derde verzoekende partij. Minstens maken de verzoekende partijen, op wie de plicht rust hun belang bij de vordering concreet te duiden, niet aannemelijk dat het onteigeningsbesluit in hoofde van de derde verzoekende partij griefhoudend is.

De exceptie is, in de aangegeven mate, gegrond.

De vordering is onontvankelijk in hoofde van de derde verzoekende partij.

4.

De vordering is voor het overige, in hoofde van de eerste en tweede verzoekende partij, tijdig en regelmatig ingesteld. Er worden op dat punt geen excepties opgeworpen.

De vordering tot vernietiging is aldus ontvankelijk in hoofde van de eerste en tweede verzoekende. Hun belang blijft in dat licht evenwel beperkt tot het gedeelte van het perceel waarvan zij vooralsnog eigenaar zijn en dat door de bestreden beslissing gevisieerd wordt. Het betreft een deel van het perceel met als kadastrale ligging Aalst, tweede afdeling, sectie C, nummer 1405M.

VI. BEVEL TOT HEROPENING VAN DE DEBATTEN – AMBTSHALVE MIDDEL

1.

Artikel 16 van de Grondwet (hierna: Gw.) luidt als volgt:

“Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling.”

Artikel 1, lid 1, eerste aanvullend protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EAP EVRM) luidt als volgt:

“Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.”

2.

Uit deze bepalingen volgt de noodzakelijkheidsvereiste als grondvoorwaarde voor de (grondwettige) aanwending van het instrument van de onteigening.

Het Onteigeningsdecreet bevat een hoofdstuk 2 “De onteigeningsvoorwaarden”.

Artikel 3 binnen dat hoofdstuk codificeert de grondvoorwaarde van de onteigeningsnoodzaak als volgt:

“ ...

§ 3. Onteigening is, overeenkomstig artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, slechts mogelijk als dit noodzakelijk is. Deze onteigeningsnoodzaak heeft op cumulatieve wijze betrekking op de volgende drie elementen:

- 1° het doel van de onteigening;
- 2° de onteigening als middel;
- 3° het voorwerp van de onteigening.
- ...

In het licht van de bescherming die het eigendomsrecht geniet en het in dat licht bekeken karakter van het instrument van de onteigening als *ultimum remedium*, ter realisatie van een doelstelling van algemeen nut, komt het de Raad voor dat het al dan niet voorhanden zijn van een onteigeningsnoodzaak de openbare orde raakt.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een onteigenende overheid de met de grondvoorwaarden voor onteigening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in het definitief onteigeningsbesluit te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

4.

In het licht van de grondvoorwaarde van de onteigeningsnoodzaak beperkt de verwerende partij haar verzoek om machtiging ten aanzien van de eerste tussenkomende partij tot 91 van de 140 in het voorlopig onteigeningsbesluit vermelde percelen. De eerste tussenkomende partij beperkt vervolgens haar machtiging tot die percelen en die beperking wordt doorgetrokken in de bestreden beslissing. De grond hiertoe is kennelijk het op 10 april 2018 ingewilligd verzoek tot zelfrealisatie bij monde van de tweede tussenkomende partij en het, tot dat beloop, wegvallen van de onteigeningsnoodzaak. De verwerende partij overweegt in dat licht immers:

*“Dit met voor gevolg dat een onteigening van de percelen van voornoemde (private) partijen – waarvan het eigendomsstatuut heden onwrikbaar vaststaat – **niet langer als noodzakelijk** voorkomt.”*

Zoals hoger, uit de bespreking van het belang van de verzoekende partijen reeds bleek, lag op datum van het bestreden definitief onteigeningsbesluit van 30 april 2018 en de daaraan voorafgaande onteigeningsmachtiging van 24 april 2018 reeds een onderhandse overeenkomst van 3 februari 2016 voor tussen de eerste en tweede verzoekende partij enerzijds en de tweede tussenkomende partij anderzijds. In die overeenkomst wordt binnen de ruimere context van de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter, naast een terugkoopoptie ten voordele van de eerste en tweede verzoekende partij, een aankoopoptie opgenomen ten voordele van de tweede tussenkomende partij. De aankoopoptie slaat op de percelen met als kadastrale ligging Aalst, tweede afdeling, sectie C, nummers 1405M (gedeelte gevat door het onteigeningsplan gevoegd bij het toepasselijk GRUP), 1401C en 1385.

Op het eerste gezicht blijken de voorwaarden tot het lichten van die aankoopoptie op datum van het machtigingsbesluit en het definitief onteigeningsbesluit vervuld. Het verzoek tot zelfrealisatie van de tweede tussenkomende partij werd ingewilligd, zoals vermeld in de onderhandse overeenkomst. In die gegeven omstandigheden rijst aldus de vraag of de keuze om met het machtigingsbesluit en het definitief onteigeningsbesluit enkel de percelen *“van de voornoemde (private) partijen - waarvan het eigendomsstatuut heden onwrikbaar vaststaat”* van de voorgenomen onteigening uit te sluiten, een marginale toets aan het redelijkheidsbeginsel doorstaat. In dat licht rijst in het bijzonder de vraag of de hogervermelde veeleer summiere motivering van de onteigeningsnoodzaak, tot beloop van het vermelde perceel met nummer 1405M, in strijd is met artikel 3, §3, Onteigeningsdecreet *juncto* artikel 16 Gw, artikel 1, eerste lid EAP EVRM en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) *juncto* het redelijkheidsbeginsel

als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Aan de partijen wordt verzocht om hierover standpunt in te nemen. De tweede tussenkomende partij wordt in dat verband uitgenodigd nader toe te lichten waarom voor het betrokken restperceel de koopoptie vooralsnog niet werd gelicht, met name rijst de vraag of het niet-lichten van de koopoptie al dan niet ingegeven is doordat dit perceel niet noodzakelijk wordt geacht voor de door de verwerende en tweede tussenkomende partij nagestreefde realisatie van het bedrijventerrein Siezegemkouter, desgevallend via het instrument van de onteigening.

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. Het verzoek tot vernietiging is onontvankelijk in hoofde van de derde verzoekende partij.
4. De Raad beveelt de heropening van de debatten.

De voorzitter van de twaalfde kamer roept op grond van artikel 85 van het Procedurebesluit de partijen op om te verschijnen op de zitting waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

De zitting van de Raad voor Vergunningsbetwistingen zal plaatsvinden op **dinsdag 22 oktober 2019 om 13u30** in de zaal Suetens, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.

Het administratief dossier en de overtuigingsstukken kunnen elke werkdag op de griffie worden geraadpleegd en dit tot vijf werkdagen vóór de zitting.

5. De Raad nodigt de verwerende en tussenkomende partijen uit om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het tussenarrest, aan de Raad en aan alle in het geding zijnde partijen een aanvullende nota te bezorgen beperkt tot het ambtshalve middel.

De Raad verleent aan de eerste en tweede verzoekende partij de mogelijkheid om een eventuele replieknota op te stellen en dit binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de 35^{ste} dag na de dag van de betekening van het tussenarrest, en die binnen deze termijn aan de Raad en aan de andere partijen te bezorgen.

6. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

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