

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2012/0163 van 25 april 2012
in de zaak 1011/0017/A/4/0130

In zake:

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe VAN WESEMAEL
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 137 bus 1
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen :*

1. het college van burgemeester en schepenen van de **stad Hoogstraten**
2. de intercommunale ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ VOOR DE KEMPEN

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Jan BOUCKAERT en Pieter VANDENHEEDE
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 137 bus 1
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 19 augustus 2010 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 14 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 juni 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten van 8 februari 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van werkplaatsen met kantoren en het aanleggen van parkeerplaatsen.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 19 januari 2012 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 februari 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Caroline DE MULDER, die loco advocaat Philippe VAN WESEMAEL verschijnt en de heer [REDACTED] hebben het woord gevoerd voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED] heeft het woord gevoerd voor de eerste tussenkomenende partij en advocaat Pieter VANDENHEEDE heeft het woord gevoerd voor de tweede tussenkomenende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen.

De zaak werd uitgesteld naar de zitting van 28 maart 2012 teneinde de partijen toe te laten aanvullende stukken over te maken met betrekking tot de gerechtelijke onteigeningsprocedure. De verzoekende partij werd een termijn verleend tot 7 maart 2012 om een afschrift van het vonnis van de Vrederechter van 23 november 2012 en de betekening ervan, te bezorgen. De verwerende en de tussenkomenende partijen werd een termijn tot 21 maart 2012 verleend om opmerkingen te formuleren op de aanvullende stukken en dienaangaande desgevallend aanvullende stukken te bezorgen.

2.

De verzoekende partij heeft bij brief van 5 maart 2012 aanvullende stukken bezorgd. De eerste tussenkomenende partij heeft bij brief van 16 maart aanvullende stukken bezorgd. De tweede tussenkomenende partij heeft bij brief van 21 maart 2012 aanvullende stukken bezorgd en een aanvullende nota.

3.

De vordering tot vernietiging werd opnieuw behandeld op de zitting van 28 maart 2012.

Alle partijen zijn schriftelijk verschenen.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad HOOGSTRATEN vraagt met een op 19 januari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 26 januari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

De intercommunale ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ VOOR DE KEMPEN (hierna genoemd IOK) vraagt met een op 28 februari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 16 maart 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 10 april 2009 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van werkplaatsen met kantoren en het aanleggen van parkings.

Op 16 december 2009 dient de verzoekende partij een tweede aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van werkplaatsen met kantoren en het aanleggen van parkings”*. Deze aanvraag maakt het voorwerp uit van de bestreden beslissing

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Kleinstedelijk Gebied Hoogstraten’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2007, en binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘[REDACTED]’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 14 mei 2007.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen het onteigeningsplan ‘[REDACTED]’ dat definitief werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de tweede tussenkomende partij op 15 december 2009.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 7 januari 2010 een gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 15 januari 2010 een gunstig advies uit.

De Watering De Beneden Mark brengt op 23 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Hoogstraten brengt op 25 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen brengt op 5 januari 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten weigert op 8 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij op grond van volgende overwegingen:

“ ...

Beoordeling:

De inrichting van het bedrijventerrein [REDACTED] wordt als een samenhangend geheel bekeken, incl. de bepalingen inzake groene buffer, groene as en gemeenschappelijke voorzieningen. Vermits deze elementen nog niet aangelegd zijn, is het niet mogelijk een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Het beoogde bouwplan hypothekeert bovendien de inrichting van het bedrijventerrein vermits de bouwplaats grotendeels gelegen is in een zone waar een aansluiting van de interne wegenis op de [REDACTED] is toegelaten. De toegang naar een parking en een vereiste brandweg wordt voorzien via een ontworpen weg, waarvan het tracé nog niet vastligt en waarvan het niet zeker is of hiervan effectief gebruik van kan worden gemaakt. De volledige eigendom werd opgenomen in het onteigeningsplan "[REDACTED]" dat door de Raad van Bestuur van de 10K op 15 december 2009 definitief is goedgekeurd en ter bekrachtiging werd overgemaakt aan de Vlaamse overheid."

CONCLUSIE:

De aanvraag wordt ongunstig geëvalueerd.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 10 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van ongekende datum stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van volgende beoordeling:

“ ...

8. LEGALITEIT

- *De aanleg van het bedrijventerrein [REDACTED] dient volgens de filosofie van het RUP als één geheel bekeken worden en kan niet in delen door een private eigenaar op eigen initiatief ingericht worden. Dit is de taak van de nog aan te stellen terreinbeheerder.*
- *Zolang deze terreinbeheerder niet is aangesteld kan het terrein niet ingericht worden (parkeerplaatsen, ontsluitingsweg, groenbuffer...) en het terrein niet bebouwd worden.*
- *Het ontwerp beperkt de mogelijkheden op het terrein, vooral wat betreft de aanleg van de indicatief aangeduide ontsluitingsweg van dit bedrijventerrein;*
- *Het is niet duidelijk wat de toekomstige parkeerbehoefte zal zijn van deze bedrijven. Het is de bedoeling om zoveel mogelijk parkeerplaatsen te voorzien gemeenschappelijk voor een aantal bedrijven op het terrein.*
- *Een deel van het gebouw heeft een bouwhoogte van 5 meter, hetgeen onder de opgelegde minimumhoogte van 7 meter is.*

9. GOEDE RO

De toetsing van de goede ruimtelijke ordening vloeit voort uit het al dan niet in overeenstemming zijn met de visie en de voorschriften van het provinciaal RUP.

...”

Na de hoorzitting op 27 april 2010, beslist de verwerende partij op 29 april 2010 om de beslissing te verdagen en verzoekt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar tot een aanvullend

verslag over de stand van zaken met betrekking tot de inrichting van het bedrijventerrein 'De Kluis'.

Het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar luidt onder meer als volgt:

“ ...

Op 5 mei 2010 werd middels een schrijven de bovenvermelde informatie opgevraagd. Op 28 mei 2010 verstuurde de IOK het volgende antwoord:

...

Uit bovenstaande kan afgeleid worden dat de IOK wel degelijk concrete plannen heeft met dit bedrijventerrein en het absoluut niet wenselijk is dat private eigenaars op eigen initiatief delen van dit bedrijventerrein gaan aanleggen. De aanvraag stemt bovendien niet overeen met de visie en de doelstellingen van het PRUP, noch met de inhoudelijke elementen.

... ”

Op 17 juni 2010 beslist de verwerende partij het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

8. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

...

A. De aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan omwille van volgende redenen.

1. Voor wat betreft het parkeren wordt in artikel 4.01§2 van het PRUP het volgende gesteld: 'Parkeren wordt zoveel mogelijk gegroepeerd voor verschillende bedrijven op gemeenschappelijke parkings. Individuele parkeermogelijkheden per bedrijf moeten zo beperkt mogelijk gehouden worden. Ondergrondse parkeerplaatsen of parkings op het dak van de bedrijfsgebouwen zijn toegelaten.'

Het PRUP voorziet dat in de algemene ontwikkeling van het ganse bedrijventerrein gemeenschappelijke parkings voor meerdere bedrijven vooropgesteld worden. In dit ontwerp worden 79 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Gezien de omvang van de voorziene gebouwen kan men toch al van een aanzienlijk aantal plaatsen spreken terwijl het PRUP wenst te streven naar een minimum aan parkings op eigen terrein. De aanvrager toont de noodzakelijkheid van een dergelijk aantal parkeerplaatsen op privaat terrein ook niet aan. Het is niet duidelijk wat de toekomstige parkeerbehoefte van deze bedrijven zal zijn.

2. Voor wat betreft de bouwhoogte wordt in artikel 4.01§2 van het PRUP het volgende gesteld: 'De minimale bouwhoogte bedraagt minstens 7 meter, wat de inpassing van 2 bouwlagen toelaat. De maximale bouwhoogte wordt bepaald door:

- toepassing van de 45°-regel t. o. v. de groenbuffer, groenas, het bijzondere woongebied, de zone voor tuinen of in voorkomend geval de [REDACTED] en [REDACTED],*
- een maximale bouwhoogte van 35 meter.'*

Een deel van het gebouw heeft een bouwhoogte van 5 meter. Dit is zo gedaan om tegemoet te komen aan de 45°-regel. Echter vermeldt het PRUP ook letterlijk in de voorschriften dat de minimale bouwhoogte 7 meter dient te bedragen, om zodoende twee bouwlagen toe te laten. Derhalve voldoet dat gebouwdeel niet aan de voorschriften van het PRUP voor wat betreft de bouwhoogte.

3. Voor wat betreft de ontsluiting en wegevisie wordt in artikel 4.01§2 van het PRUP het volgende gesteld: 'Ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijven en het bedrijventerrein wordt interne openbare wegevisie gerealiseerd. Deze wegevisie dient zo voorzien te worden dat een optimaal ruimtegebruik t.b.v. de ontwikkeling van regionale bedrijven wordt bekomen,(...) Een tweede aansluitingsweg voor vracht- en personenwagenvoer kan voorzien worden op de [REDACTED]. Het aansluitingspunt is indicatief aangeduid op het bestemmingsplan met een pijltje. De as van de te ontwerpen ontsluitingsweg kan binnen een marge van 100 meter t.o.v. dit punt verschoven worden.' De aanvrager heeft op eigen initiatief diens eigen perceel ingericht met een bufferzone en zelfs met een toegang voor diens parking en brandweer vanuit een nog niet aangelegde ontsluitingsweg naar het achterliggende terrein. Hiermee legt de aanvrager de in het PRUP vermelde ontsluitingsweg langs de kant van de [REDACTED] op eigen initiatief vast. In functie van de totale inrichting van het bedrijventerrein moet echter de ideale plek voor deze ontsluitingsweg vastgesteld worden binnen de in het PRUP bepaalde marge. De mogelijkheid voorzien in art. 4.01§2 wordt door deze aanvraag gehypothekeerd, wat niet kan worden toegestaan, nu blijkt dat er (nog) geen globale visie is op de totaalinrichting van het terrein. In de Memorie van toelichting op pag. 16 wordt er een inrichtingsschets opgenomen waarin de hogervermelde uitgangspunten van het PRUP zijn verwerkt. Als vergunningverlenende overheid kunnen we deze methodiek onderschrijven en is voor dit concrete gebied eerst een globale visie nodig die kan worden aangegeven door bij de opmaak van een inrichtingsplan, i.p.v. dat ad hoc vergunningen worden verleend.

B. De aanvraag dient naast de toetsing aan de voorschriften van het PRUP ook getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt het volgende:

...

De vergunningverlenende overheid mag dus ingevolge 4.3.1.§2,2° bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Randvoorwaarde hierbij is dat de stedenbouwkundige politiek die een overheid wenst te voeren door de overheid bekend moet worden gemaakt en dat in concreto moet worden onderzocht of een bepaald project daaraan voldoet.

1. In punt 5. 'Visie, doelstellingen en ruimtelijke uitgangspunten' van de Memorie van toelichting horende bij het PRUP [REDACTED] staat onder andere het volgende vermeld: 'Kwalitatief beeld van het bedrijventerrein: het bedrijventerrein moet zowel t.o.v. de omgeving als op zichzelf een kwalitatief beeld hebben. Er wordt een landschapbuffer voorzien t.o.v. de [REDACTED]. Dit is immers een belangrijke invalsweg naar de stad. Ook worden meer representatieve functies langsheen de [REDACTED] toegelaten, weliswaar met hoge eisen inzake architecturale kwaliteit. Ter hoogte van deze weggedeelten is geen groenbuffer t. a. v. de [REDACTED] nodig, voorzover de stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit van de bedrijfsbebouwing er groot is. Daarmee worden de beperkingen van de beschermingszone van het waterwingebied en het streven naar een kwalitatief beeld bij het binnenkomen van het stedelijk gebied met elkaar verzoend. Een hoge beeldwaarde langsheen de invalswegen straalt ook af op het imago van heel het stedelijk gebied.'

In de algemene visie van het PRUP op pag. 14, 15 en 16 van de Memorie van toelichting staat omschreven dat met dit bedrijventerrein gestreefd wordt naar een kwalitatieve, architectonisch verantwoorde en esthetische invulling van het landschap, voornamelijk naar de aangrenzende bestaande wegen toe. Uit de zeer summiere geveltekeningen die horen bij deze aanvraag valt zeer moeilijk op te maken of het in deze om een kwalitatief ontwerp gaat dat als representatief architectonisch baken van dit bedrijventerrein kan gelden. Bijgevolg moet ook op dit punt de aanvraag worden afgewezen wegens strijdigheid met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

2. In punt 7 'Maatregelen en acties ter realisatie' van de Memorie van toelichting horende bij het

PRUP [REDACTED] staat verder nog het volgende vermeld: 'Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal een onteigeningsplan opgemaakt worden door de terreinontwikkelaar. Daarbij wordt op hetzelfde ogenblik de waarde van het eigendom bepaald aan marktconforme prijzen. De beheerder gaat na in hoeverre verwerving in der minne mogelijk is, of de toepassing van de onteigening noodzakelijk is, en in hoeverre gronden tijdelijk in gebruik gegeven moeten worden met de noodwendigheden voor de realisatie van het bedrijventerrein. (...) Om tot een kwalitatief, duurzaam en intensief ruimtegebruik te komen moet de terreinbeheerder van het bedrijventerrein rekening houden met de bepalingen van dit RUP in het uitgiftebeleid, en in de verkoopsakten o.a. een terugkooprecht inschrijven, overeenkomstig de wet op de economische expansie, als ook bij verplichtingen inzake groenaanleg.'

Ingevolge het bovenvermeld punt is er een onteigeningsplan "[REDACTED]" in opmaak dat reeds goedgekeurd werd door de raad van bestuur van de IOK op 15 december 2009 in samenspraak met de stad Hoogstraten ingevolge een gemeenteraadsbeslissing van 21 november 2005, waarin de IOK aangesteld werd als de ontwikkelaar van dit terrein. Heden is - dit onteigeningsplan ter bekrachtiging overgemaakt aan de Vlaamse Overheid. Het kwestieuze perceel valt binnen dit onteigeningsplan.

De filosofie achter het PRUP en het daaruit voortvloeiende onteigeningsplan (zie pag. 14,15,16 en 19 van de Memorie van toelichting) is dat de aanleg van dit bedrijventerrein als een samenhangend geheel beschouwd moet worden en daarom best door een en dezelfde ontwikkelaar behandeld wordt. Zoals in het PRUP werd vastgelegd dient er voor het ontwikkelen en inrichten van het ganse terrein (groene buffer, groene as en gemeenschappelijke voorzieningen zoals parkeerplaatsen, de ontsluiting bedrijventerrein, etc.) een zogenaamde terreinbeheerder aangesteld te worden. Tot op heden is deze niet aangesteld en is er geen sprake van een definitieve globale inrichting van het terrein.

Ook wat betreft de bufferzone dient deze onderworpen te zijn aan een globale inrichting van het ganse gebied (zie art. 4.03 'Buffer' van het PRUP). Het is immers het doel dat deze bufferzones aaneensluiten tot een doorlopend en samenhangend geheel. Het is dan ook niet opportuun dat dit voor elk perceel individueel wordt ontworpen. Om die reden is er ook een onteigeningsplan opgemaakt.

3. In zitting van 29 april 2010 werd voormeld dossier verdaagd voor aanvullend verslag. Door de deputatie werd gevraagd om eerst meer informatie te bekomen over de stand van zaken betreffende de verdere inrichting van het bedrijventerrein [REDACTED] aan de IOK, zijnde de ontwikkelaar van dit terrein.

Dit deputatiebesluit werd met een week verdaagd in zitting van 10 juni 2010.

Op 5 mei 2010 werd middels een schrijven de bovenvermelde informatie opgevraagd. Op 28 mei 2010 verstuurde de IOK het volgende antwoord:

'Het PRUP [REDACTED] wordt goedgekeurd bij MB van 14.5.07.

Binnen het plangebied bevinden zich 3 actieve, vrij grote landbouwbedrijven en 2 woningen.

Aangezien de mogelijkheden voor herlocalisatie van deze bedrijven en de verwerving van compenserende gronden voor de landbouwers in het gebied essentieel bleken om tot de aankoop van de betrokken eigendommen te kunnen overgaan, werd tussen Provincie, stad Hoogstraten, de IOK en VLM een lokale grondenbank opgericht.

Ook de eigenaars van de woningen verwachtten dat de IOK alternatieve locaties zou aanbieden. In 2008 is de IOK erin gelukt geschikte oplossingen uit te werken.

Aan het Aankoopcomité werd in maart 2007 een schattingsverslag gevraagd. Gezien de complexiteit kon dit belangrijk document pas op 27.3.08 bezorgd worden.

De 10K heeft bij het Comité aangedrongen de aankopen op [REDACTED] prioritair te willen behandelen, wat omwille van de beperkte mankracht bij het Comité niet vanzelfsprekend is. Daarbij zou voorrang gegeven worden aan de bebouwde en bewoonde percelen. De onderhandelingen verliepen met wisselend resultaat. Op 18.9.08 kon de eerste akte ondertekend worden.

Kort daarna, op 23.10.08, is de behandelende commissaris bij het Aankoopcomité plots overleden. Deze spijtige gebeurtenis had tot gevolg dat de onderhandelingen op het terrein gedurende maanden gestopt zijn, tot de IOK, in overleg met het Aankoopcomité, besliste zelf een meer actieve rol op dat vlak te gaan spelen.

Intussen heeft de IOK in totaal reeds circa 8.800.000 euro geïnvesteerd in de verwerving van eigendommen gelegen binnen het onteigeningsplan en zijn nog minnelijke overeenkomsten getekend (waarvan de aktes nog moeten worden verleden) voor nog circa 797.000 euro.

Daarnaast werd ook nog circa 1.085.000 euro geïnvesteerd in de gronden die momenteel in eigendom zijn van de grondenbank en dus mogelijk kunnen worden aangewend als compensatiegronden voor de nog te onteigenen landbouwgronden.

Omdat niet alle eigendommen minnelijk konden verworven worden, werd op 18/11/08 door de Raad van een Bestuur een onteigeningsplan voorlopig goedgekeurd. Tijdens het openbaar onderzoek in maart 2009 werden 8 bezwaren ontvangen. De weerlegging daarvan en de samenstelling van het administratieve dossier vergden de nodige tijd. De finale goedkeuring door de Raad van Bestuur gebeurde op 15.12.09. Op 28.1.10 werd het bundel overgemaakt aan de bevoegde Minister. Gehoopt wordt dat half 2010 de machtiging zal verleend worden.

Parallel konden nog enkele eigenaars overtuigd worden. Dit resulteert per 1.5.2010 in volgende situatie:

- akte verleden: circa 13,81ha
- afgesloten overeenkomsten: circa 7,77 ha

Ondertussen worden de besprekingen verder gezet om alsnog tot minnelijke verwervingen te kunnen komen.

Afhankelijk van het bekomen van de nodige onteigeningsmachtiging, kunnen we de grondverwerving afronden begin 2011. Parallel en aansluitend (terreinmetingen i.f.v. toegankelijkheid van de percelen) zal de 10K een ontwerp voor de infrastructuurwerken opmaken. De volgende stappen zijn dan het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning en het organiseren van een openbare aanbesteding.

Mits de grondverwerving en eventueel archeologisch onderzoek voor geen abnormale vertraging zorgen, hopen we de werken op het terrein te starten begin 2012.

In uitvoering van de bepalingen van het PRUP zal de 10K de opmaak van een inrichtingsstudie op zich nemen. Terzake bestaan reeds wensbeelden, maar deze kunnen maar gefinaliseerd worden nadat de vereiste gronden beschikbaar zijn. Uitgangspunt bij de grondaankopen is een gelijke behandeling van alle eigenaars.

De opmaak van de globale inrichtingsstudie heeft geen vertraging tot gevolg omdat parallel kan gewerkt worden.

Het PRUP bepaalt ook het volgende:

"Art. 4.05 §1 Het bedrijventerrein wordt beheerd door een terreinbeheerder. Tussen de terreinbeheerder en de overheid wordt een beheersovereenkomst opgemaakt. De terreinbeheerder bewaakt de goede ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein en sluit daarvoor overeenkomsten af."

Dit artikel kan thans ingevuld worden. De IOK zal een voorstel van tekst overmaken aan het Provinciebestuur en de stad Hoogstraten.

Het spreekt dus voor zich dat de in het PRUP bepaalde randvoorwaarden, zoals een globale inrichtingsstudie en terreinbeheer, en een gelijke behandeling van de

verschillende eigenaars een integrale ontwikkeling door de IOK rechtvaardigen. Nu al kan de 10K aankondigen dat bij de latere toewijzing alle potentiële investeringen met een belangrijke tewerkstelling en toegevoegde waarde in overweging zullen genomen worden.'

Uit bovenstaande kan afgeleid worden dat er wel degelijk concrete plannen zijn met dit bedrijventerrein en het absoluut niet wenselijk is dat private eigenaars op eigen initiatief delen van dit bedrijventerrein gaan aanleggen. Hoewel dit onteigeningsplan nog geen rechtskracht heeft verkregen, moet de aanvraag ook omwille hiervan geweigerd worden. Ook op dit punt is de aanvraag in strijd met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Samenvattend kan gesteld worden dat dit ontwerp niet voor vergunning in aanmerking komt daar het niet in overeenstemming is met de visie en de doelstellingen van het PRUP, alsook inhoudelijk niet aan de voorschriften gekoppeld aan dit PRUP voldoet.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een regenwaterput en een infiltratiebekken.

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP "■■■■".

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend bij aangetekende brief van 22 juli 2010. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 19 augustus 2010, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen werpen op dat de tweede tussenkomende partij definitief eigenaar is geworden van de betrokken gronden aangezien de Vrederechter over het kanton Hoogstraten in een provisioneel vonnis van 8 december 2010 zou hebben beslist tot de eigendomsoverdracht. De verzoekende partij zou daardoor niet meer beschikken over het rechtens vereiste belang.

In de wederantwoordnota blijft deze exceptie onbeantwoord.

De verzoekende partij heeft op verzoek van de Raad de dagvaarding in herziening bezorgd die op 29 februari 2012 aan de tweede tussenkomende partij werd betekend.

De tweede tussenkomende partij heeft daaropvolgend een aanvullende nota aan de Raad bezorgd waarin zij uiteenzet dat een teruggave van de eigendom niet langer mogelijk is, vermits reeds verschillende werkzaamheden op het onteigende goed werden verricht.

Beoordeling door de Raad

De artikelen 7, 8, 14, 15 en 16 van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte bepalen het volgende:

“ Art. 7. Op de dag die voor de verschijning is bepaald, aanvaardt de vrederechter als tussenkomende partijen, zonder verdere procedure en zonder dat daaruit vertraging mag voortvloeien, de belanghebbende derden die erom verzoeken.

Na de opmerkingen van de aanwezige partijen te hebben gehoord, oordeelt de rechter of de vordering regelmatig is ingesteld, de door de wet voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn en het plan van de grondinnemingen van toepassing is op het goed waarvan de onteigening wordt gevorderd. De aanwezige verweerders zijn, op straffe van verval, gehouden alle excepties die zij menen te kunnen opwerpen, ineens voor te brengen. De vrederechter beschikt, ten laatste achtenveertig uren na de verschijning, bij één enkel vonnis over het geheel.

Hoger beroep tegen het vonnis waarbij de rechter de vordering van de onteigenaar afwijst en beslist dat er derhalve geen aanleiding bestaat om de procedure voor te zetten, wordt ingesteld binnen vijftien dagen na de uitspraak. De termijn van verdaging bedraagt altijd acht dagen; de akte van hoger beroep bevat, op straffe van nietigheid, de bezwaren die tegen het vonnis worden ingebracht. Geen enkel ander bezwaar kan in aanmerking worden genomen. Op het hoger beroep wordt beschikt op de inleidende terechtzitting of uiterlijk acht dagen later.

Art. 8. Willigt de rechter het verzoek in, dan bepaalt hij, in hetzelfde vonnis, bij wijze van ruwe schatting, het bedrag van de provisionele vergoedingen die de onteigenaar globaal zal storten aan ieder van de verweerders en van de als tussenkomend erkende partijen.

Het bedrag van die provisionele vergoedingen mag niet lager zijn dan negentig procent van wat de onteigenaar heeft aangeboden.

Dit vonnis is niet vatbaar voor beroep. Het wordt overgeschreven in het register van de bevoegde hypotheekbewaarder en heeft ten aanzien van derden dezelfde gevolgen als de overschrijving van een akte van overdracht.

De griffie van de rechtbank zendt de uitgifte van de uitspraak aan de onteigenaar binnen vijf dagen na de uitspraak, bovendien zendt zij binnen dezelfde termijn vier voor eensluidend verklaarde afschriften van die uitspraak aan de maatschappelijke zetel van het onteigenend orgaan, zo dit de Staat is, aan de zetel van het hoofdbestuur dat afhangt van de Minister voor wiens rekening de onteigening wordt gevorderd, zelfs in geval van domiciliekeuze op enige andere plaats.”

(...)

Art. 14. Op die terechtzitting erkent de rechter eventueel als tussenkomende partijen, zonder verdere procedure of vertraging, de derde belanghebbenden die er nog om mochten verzoeken.

Na de aanwezige partijen en de deskundige te hebben gehoord, bepaalt de rechter voorlopig het bedrag van de vergoeding die voor de onteigening verschuldigd is.

Zijn vonnis, dat uiterlijk dertig dagen na de indiening van het verslag wordt gewezen, is niet vatbaar voor beroep. Een uitgifte ervan wordt aan de onteigenaar gezonden binnen tien dagen na de uitspraak.

Art. 15. Krachtens het vonnis, en zonder dit te moeten doen betekenen, stort de onteigenaar, binnen een maand na de uitspraak van het vonnis, in de Deposito- en Consignatiekas het bedrag van de voorlopige vergoeding dat het bedrag van de provisionele vergoeding te boven gaat.

Binnen tien dagen na die storting zendt hij aan de verwerende of als tussenkomend erkende partijen een afschrift van :

1° het vonnis, dat het bedrag van de voorlopige vergoeding vaststelt;

2° Het bewijs van storting van de aanvullende vergoeding in de Deposito- en Consignatiekas.

Bij gebreke daarvan kan de onteigende krachtens hetzelfde vonnis eisen dat de onteigenaar het gebruik van het onroerend goed schorst.

De opvraging van de gestorte bedragen bij de Deposito- en Consignatiekas heeft plaats onder de voorwaarden bepaald in het 4e en 5e lid van artikel 9, zonder dat evenwel overlegging van een nieuw getuigschrift van de hypotheekbewaarder kan worden geëist.

Art. 16. De voorlopige vergoedingen die de rechter heeft toegekend, worden onherroepelijk, indien binnen twee maanden na de verzending van de in artikel 15, 2e lid, bedoelde stukken, geen van de partijen de herziening ervan heeft aangevraagd voor de rechtbank van eerste aanleg.

De vordering tot herziening kan ook gegrond zijn op de onregelmatigheid van de onteigening. Zij wordt door de rechtbank behandeld overeenkomstig de regels van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering. “

Uit deze bepalingen volgt niet dat de eigendom wordt overgedragen door het vonnis waarin de provisionele vergoeding wordt bepaald. Het eigendomsrecht gaat slechts definitief en zonder voorbehoud over van het vermogen van de titularis van dat recht naar het vermogen van de onteigenaar door de uitwerking van het vonnis omtrent de voorlopige onteigeningsvergoeding (Cass., C020191F, 24 oktober 2003).

Uit de aanvullende stukken die de partijen hebben voorgelegd blijkt dat dergelijk vonnis in casu is geveld. Met een vonnis van 28 oktober 2011 van het Vredegerecht van het kanton Hoogstraten werd geoordeeld omtrent de voorlopige onteigeningsvergoeding.

Uit dezelfde stukken blijkt dat de onteigenden een procedure tot herziening hebben opgestart, die overeenkomstig artikel 16 van de wet van 26 juli 1962 inzake onteigening ook kan worden gegrond op de onregelmatigheid van de onteigening. De inbezitneming door de onteigenaar kan echter onomkeerbare gevolgen hebben wanneer de onteigenaar inmiddels is overgegaan tot afbraak- of bouwwerken die de volledige teruggave *in natura* van het goed waarover hij op onwettige wijze heeft beschikt, onmogelijk maken. (Grondwettelijk hof, arrest nr. 75/93 van 27 oktober 1993)

De tweede tussenkomende partij betoogt in haar aanvullende nota dat de volledige teruggave in natura in casu onmogelijk zou zijn omwille van reeds uitgevoerde “werkzaamheden”.

Krachtens de bepalingen van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte, kan de rechtbank van eerste aanleg, wanneer de onteigende een vordering tot herziening heeft ingeleid, oordelen over de regelmatigheid van de onteigening. Bij het onwettig bevinden van de onteigening, zal de gewone rechter moeten oordelen of de inbezitneming door de onteigenaar al dan niet onomkeerbare gevolgen heeft teweeggebracht.

Die bevoegdheid van de gewone rechter sluit de bevoegdheid van de Raad uit om te oordelen of de volledige teruggave in natura van het onteigende goed mogelijk is.

Anderzijds kan de verzoekende partij zich slechts op een actueel belang beroepen voor zover de vernietiging van de bestreden beslissing haar nog een voordeel kan opleveren. Dit zal niet het geval zijn indien zou blijken dat de tweede tussenkomende partij op de bouwpercelen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing, werken of handelingen heeft uitgevoerd die het vergunnen van het gevraagde onmogelijk maken. In haar aanvullende nota stelt de tweede tussenkomende partij dat “de concretisering van de inrichting van het bedrijventerrein (...) in de komende maanden nog (zal) plaatsvinden” en dat “pas na het archeologisch onderzoek (...) concrete plannen kunnen worden uitgewerkt”. Daaruit blijkt niet dat het vergunnen van het door de verzoekende partij gevraagde onmogelijk zou zijn.

In de concrete omstandigheden van de zaak komt het gepast voor de debatten te heropenen en de zaak opnieuw te behandelen op een latere zitting, waarbij de partijen worden uitgenodigd om in een aanvullende nota hun standpunt uiteen te zetten met betrekking tot het actueel belang van de verzoekende partij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad nodigt alle partijen uit om in een aanvullende nota en uiterlijk op 3 oktober 2012 hun standpunt uiteen te zetten met betrekking tot het actueel belang van de verzoekende partij.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ