

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 130.212 van 9 april 2004
in de zaak A. 143.410/X-11.621.**

In zake : de n.v. SCHELFHOUT,
die woonplaats kiest bij
Advocaten J. GHYSELS en P. FLAMEY,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Aarlenstraat 25

tegen :

het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

DE RAAD VAN STATE, Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. SCHELFHOUT op 31 oktober 2003 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 10 juli 2003 van de Vlaamse regering houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 2 september 2003;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 10 maart 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 maart 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. FLAMEY, die verschijnt voor de verzoekende partij en van Advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het andersluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op het bij artikel 90, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State vereiste advies van de Auditeur-generaal;

Overwegende dat het bestreden besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2003 het bij dat besluit gevoegde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst" definitief vaststelt; dat de normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de bijlagen I en II van dit plan vormen, omvattend een grafisch plan (bijlage I) en de stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan (bijlage II); dat de niet-normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gevoegd zijn als bijlage III; dat voorts het bestreden besluit de erbij gevoegde onteigeningsplannen voor de bedrijventerreinen Siezegemkouter en Erembodegem Zuid IV definitief vaststelt; dat de voornoemde bijlage I dertien plannen bevat, waaronder plan 1 dat de grenslijn en het grensgebied grafisch bepaalt en de overige plannen deelgebieden binnen dit beheersingsgebied afbakenen; dat aldus plan 4 het gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter binnen het regionaalstedelijk gebied Aalst grafisch aflijnt; dat luidens artikel 1.1. van de stedenbouwkundige voorschriften de gebieden binnen de grenslijn behoren tot het regionaalstedelijk gebied Aalst, dat "met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgesteld (...) de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing (blijven)", waarbij "de bestaande voorschriften (...) door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen"; dat voor het deelgebied "gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter" de onder artikel 4.1. vermelde specifieke stedenbouwkundige voorschriften gelden, bevattend een aantal bestemmings-, inrichtings- en beheersvoorschriften (artt. 4.1.1. - 4.1.5.), als ook eigen voorschriften geldend voor de overdrukken "bouwvrije strook langs Siezegemlaan (R41)" (art. 4.4.6.), "structurerend groenelement Siezegembeekvallei" (art. 4.1.7.), "bufferzones" (art. 4.18.) en "stedelijk

woongebied langs de N9" (art. 4.2.1.); dat voorts uit de toelichtingsnota, die deel III vormt van het bestreden besluit, blijkt dat op het eerste gezicht het primaire doel van het bestreden besluit de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Aalst is; dat het afbakeningsplan niet alleen de grenslijn omvat die rond het regionaalstedelijk gebied getrokken is, "maar ook gebiedsgerichte voorstellen die essentieel zijn om het stedelijk-gebiedbeleid vorm te geven", waarbij deze gebiedsgerichte voorstellen zijn opgenomen in voornoemde, afzonderlijke grafische plannen per geselecteerd deelgebied; dat voorts voor ieder van de deelplannen in de toelichting o.m. de relatie met het afbakeningsproces wordt weergegeven;

Overwegende dat de verwerende partij betwist dat de verzoekende partij een belang heeft bij de gehele vernietiging, c.q. schorsing van de tenuitvoerlegging van het aangevochten ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat dit de vraag doet rijzen of, indien zou voldaan zijn aan de in artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State gestelde voorwaarden, de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit geheel of slechts gedeeltelijk moet zijn; dat een onderzoek van en uitspraak hierover alleen nodig is indien zou komen vast te staan dat de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering tot schorsing vervuld zijn, wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval is;

Overwegende, wat de ontvankelijkheid van de vordering betreft, dat de verwerende partij het belang van de verzoekende partij betwist; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen; dat een onderzoek van en uitspraak over deze exceptie alleen nodig is indien zou komen vast te staan dat de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering tot schorsing vervuld zijn, wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval is;

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

Overwegende, wat de eerste door artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, dat de verzoekende partij een eerste middel afleidt uit de schending van de artikelen 3, 4, 38, 39, § 1, derde lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna : decreet ruimtelijke ordening), uit de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en uit de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het rechtszekerheidsbeginsel, het onpartijdigheids- en het gelijkheidsbeginsel

"Doordat, artikel 4.1.4 van de stedenbouwkundige voorschriften betreffende het gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter bepaalt dat de verdere ordening van het bedrijventerrein ingevuld zal worden in een 'inrichtingsstudie'; dat aanvragen voor verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen voor wegeaanleg of voor grootschalige werken voor nutsvoorzieningen of in het kader van de groenaanleg vergezeld moeten zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het gebied;

(...)

Dat in blz. 35 van de toelichtingsnota (tekst) bij het RUP wordt verduidelijkt dat er een 'inrichtingsstudie' wordt opgemaakt naar aanleiding van de algemene aanleg van het terrein; dat deze 'inrichtingsstudie' - samen met de overige stedenbouwkundige voorschriften - het toetsingskader vormt bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningen; dat voorafgaand overleg tussen de terreinbeheerder, de stad Aalst, de planologische ambtenaar en vergunningverlenende overheid is aangewezen om in de inrichtingstudie te anticiperen op adviezen, vragen en opmerkingen van deze instanties; dat het normaal is dat de eerste 'inrichtingsstudie' wordt opgemaakt door de 'terreinbeheerder' (cfr. artikel 4.1.5 wordt het terrein beheerd wordt door één terreinbeheerder, of door een vereniging van bedrijven en de stad Aalst die optreedt als beheerder);

Terwijl, artikel 3 DRO bepaalt dat de ruimtelijke ordening van het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten wordt vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen;

(...);

Dat (uit de artikelen 38 en 39, § 1 van het decreet ruimtelijke ordening) volgt dat de stedenbouwkundige voorschriften moeten worden opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan;

Dat het bepaalde in artikel 39, §1 derde lid DRO - de stedenbouwkundige voorschriften kunnen modaliteiten voorschrijven die bij de inrichting van het gebied in acht moeten worden genomen - niet betekent dat de stedenbouwkundige voorschriften kunnen bepalen dat de nadere ordening kan worden uitgewerkt in een 'inrichtingsstudie' - dewelke samen met de voorschriften het toetsingskader vormt voor vergunningsaanvragen;

(...)

Dat uit de parlementaire toelichting blijkt dat met 'modaliteiten die bij de inrichting van het gebied in acht moeten worden genomen' bedoeld wordt dat wanneer het voorschrift de inrichting regelt (bijvoorbeeld m.b.t. kavelgroottes, ontsluiting door wegeninfrastructuur, enz ...) dat voorschrift tevens de wijze kan regelen waarop de te nemen beslissingen moeten genomen worden; dat zo procedureregels kunnen worden opgenomen in gewestelijke planvoorschriften voor de verdere uitwerking van de inrichting in een gemeentelijk uitvoeringsplan;

Dat het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (DROG) het procédé van de getrapte detaillering of inrichting niet kende; dat Uw Raad stelde dat uit artikel 14 DROG volgt 'dat een BPA ertoe strekt voor het ganse beheersgebied ervan een gedetailleerde bestemming vast te leggen'; dat het BPA dat de invulling van deze gedetailleerde bestemming overlaat aan een later door de gemeenteraad én de gemachtigde ambtenaar goed te keuren 'inrichtingsplan' niet voldoet aan de in artikel 14 DROG opgelegde voorwaarde (...);

Dat artikel 39 van het decreet van 18 mei 1999 (DRO) weliswaar een zekere flexibiliteit toelaat doordat het bepaalt dat stedenbouwkundige voorschriften van die aard kunnen zijn dat ze na verloop van tijd in werking treden of dat de inhoud op een bepaald tijdstip verandert; dat stedenbouwkundige voorschriften in een RUP in uitvoering van artikel 39, §1 DRO derhalve gefaseerd kunnen worden; dat uit de parlementaire voorbereiding evenwel blijkt dat het het telkens van bij de aanvang duidelijk moet zijn wat de inhoud van het stedenbouwkundig voorschrift zal zijn in de diverse fasen; dat artikel 4.1.3. van de stedenbouwkundige voorschriften in kwestie overigens uitdrukkelijk voorzien in een realisatie van het bedrijventerrein in twee fasen;

Dat in dezelfde zin stedenbouwkundige voorschriften ook de modaliteiten kunnen voorschrijven die bij de inrichting van het gebied in acht genomen moeten worden (artikel 39, §1, derde lid DRO);

Dat in gezaghebbende rechtsleer geargumenteed wordt dat ook zou kunnen dat in een gemeentelijk RUP richtlijnen gegeven worden hoe de overeenstemming van de bouwplannen met de goede ruimtelijke ordening zoals vastgesteld in het RUP moet worden beoordeeld;

Dat de verhoging van de mogelijkheid van flexibiliteit in geen geval afbreuk mag doen aan de rechtszekerheid (...):

(...)

Dat ten overvloede dient verwezen te worden naar het advies 35.548/1 van de afdeling wetgeving van de Raad van State dd. 26 juni 2003 over het ontwerp van het bestreden besluit; (...)

Dat het overduidelijk is dat de 'inrichtingsstudie' in het definitief vastgestelde RUP - spijs de enkele louter cosmetisch-semantiche ingrepen - niet geconcipieerd is als een instrument tot inlichting of voorlichting van de vergunningverlenende overheid met het oog op beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de bestemmingsvoorschriften; dat de toevoeging in artikel 4.1.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van de zinsnede dat de inrichtingsstudie een 'informatief document' zou zijn niets afdoet aan het eigenlijke karakter van de 'inrichtingsstudie';

Dat (...) artikel 4.1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften zelf immers nog steeds bepaalt dat de nadere ordening van het bedrijventerrein wordt ingevuld in een 'inrichtingsstudie';

Dat in blz. 35 van de toelichtingsnota (tekst) van het definitief vastgestelde RUP bovendien wordt verduidelijkt dat er een 'inrichtingsstudie' wordt opgemaakt naar aanleiding van de algemene aanleg van het terrein; dat deze 'inrichtingsstudie' samen met de overige stedenbouwkundige voorschriften - het toetsingskader vormt bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningen; dat voorafgaand overleg tussen de terreinbeheerder, de stad Aalst, de planologische ambtenaar en vergunningverlenende overheid is aangewezen om in de inrichtingsstudie te anticiperen op adviezen, vragen en opmerkingen van deze instanties; dat het normaal is dat de eerste 'inrichtingsstudie' wordt opgemaakt door de 'terreinbeheerder' (cfr. artikel 4.1.5 wordt het terrein beheerd wordt door één terreinbeheerder, of door een vereniging van bedrijven en de stad Aalst die optreedt als beheerder);

Dat deze vaststelling des te meer klemmt, nu blijkt dat de aanvragen tot vergunning zullen ingediend worden door de 'terreinbeheerder', zijnde de stad

Aalst, dan wel een sui generis gemeentelijk bedrijf, waarin de stad Aalst een beslissende invloed heeft, en deze aanvragen zullen beoordeeld worden door het Schepencollege van dezelfde stad Aalst als vergunningverlenende overheid, nadat het 'voorstel van inrichtingsstudie' door dezelfde stad Aalst zal worden goedgekeurd als ordeningsinstrument dat daarna als toetsingskader wordt gehanteerd bij de beoordeling van de individuele vergunningsaanvragen; dat op die manier de stad Aalst rechter en partij is, hetgeen strijdig is met het onpartijdigheids- en het gelijkheidsbeginsel;

Zodat, het bestreden besluit, door de definitieve vaststelling van deelplan 4 van het Gewestelijk RUP waarin een bijkomend ordeningsmiddel wordt gecreëerd waarvoor het DRO geen ruimte laat, te weten de 'inrichtingsstudie' als toetsingskader bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunnings- en verkaverlingsaanvragen, de in het middel opgesomde bepalingen en beginselen schendt.";

Overwegende dat artikel 3 van het decreet ruimtelijke ordening bepaalt dat de ruimtelijke ordening van het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten wordt vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen;

Overwegende dat artikel 38, § 1, eerste lid, 2°, van hetzelfde decreet bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan de stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer bevat;

Overwegende dat artikel 39, § 1, derde lid, van hetzelfde decreet bepaalt dat "de stedenbouwkundige voorschriften (...) modaliteiten (kunnen) voorschrijven die bij de inrichting van het gebied in acht moeten worden genomen"; dat in de memorie van toelichting (Parl. St. VI. Parl. 1998-99, nr. 1332-24) ter zake wordt gesteld wat volgt :

"Stedenbouwkundige voorschriften kunnen ook de modaliteiten van de inrichting van het gebied voorschrijven. Wanneer het voorschrift de inrichting regelt, bijvoorbeeld m.b.t. kavelgroottes, ontsluiting door wegeninfrastructuur, bebouwingsvrij houden van bepaalde zones, esthetische voorschriften i.v.m. bouwmaterialen, plaatsing van gebouwen, enz., dan kan het voorschrift tevens de wijze regelen waarop de te nemen beslissingen moeten worden genomen. Zo kunnen bijvoorbeeld procedureregels worden opgenomen in gewestelijke planvoorschriften voor de verdere uitwerking van de inrichting in een gemeentelijk uitvoeringsplan, of voor raadpleging en advisering.";

Overwegende dat uit de samenlezing van de voornoemde bepalingen volgt dat de ruimtelijke ordening van een gebied of gebiedsdeel alleen in de in artikel 3 bepaalde uitvoeringsinstrumenten kan worden vastgelegd en dat de stedenbouwkundige voorschriften in een ruimtelijk uitvoeringsplan moeten worden opgenomen; dat op het eerste gezicht uit voormelde bepalingen tevens volgt dat de

omstandigheid dat de stedenbouwkundige voorschriften "modaliteiten" - nadere regels - kunnen voorschrijven die bij de inrichting van het gebied in acht moeten worden genomen, niet kunnen inhouden dat hiermee een bijkomend ordeningsinstrument wordt gecreëerd dat tot doel heeft deel uit te maken van het verordenend toetsingskader voor het beoordelen van een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning;

Overwegende dat artikel 4.1.4. van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt wat volgt :

"4.1.4. Inrichtingsstudie

Onverminderd de bestemmings- en inrichtingsbepalingen in 4.1.1. t.e.m. 4.1.8. moeten aanvragen voor verkavelingsvergunningen en voor stedenbouwkundige vergunningen voor wegeaanleg of voor grootschalige werken voor nutsvoorzieningen of in het kader van de groenaanleg vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het gebied.

De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de verdere ordening van het gemengd regionaal bedrijventerrein, inclusief de bouwvrije strook langs R41 (4.1.6.); het structurerend groenelement Siezegembeekvallei (4.1.7.) en de bufferzones (4.1.8.). In de inrichtingsstudie wordt aangegeven op welke manier de verdere ordening van het bedrijventerrein voldoet aan de bepalingen in 4.1.1 t.e.m. 4.1.8. De studie moet zich ook uitspreken over de fasering in de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning en wordt aldusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van 4.1.1. t.e.m. 4.1.8.

Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag die conform het eerste lid vergezeld moet zijn van een inrichtingsstudie kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied.

Indien het dossier tot aanvraag van een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning conform het eerste lid een inrichtingsstudie moet bevatten, dan wordt het dossier voor advies opgestuurd naar de in het gebied bevoegde gewestelijk planologisch ambtenaar en de terreinbeheerder, ook indien er geen openbaar onderzoek vereist is.";

Overwegende dat uit dit voorschrift op het eerste gezicht blijkt dat voor aanvragen voor verkavelingsvergunningen en voor bepaalde stedenbouwkundige vergunningen een inrichtingsstudie, waarvan de algemene inhoud in dit voorschrift is bepaald, deel moet uitmaken van het aanvraagdossier; dat luidens het aangehaalde voorschrift deze inrichtingsstudie "een informatief

document (is) voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van 4.1.1. t.e.m. 4.1.8."; dat in deze stand van het geding kan worden aangenomen dat deze inrichtingsstudie is geconcipieerd als een instrument tot in- of voorlichting van de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de bestemmingsvoorschriften en er niet toe strekt een bijkomend, niet in artikel 3 van het decreet ruimtelijke ordening voorzien ordeningsinstrument te creëren; dat in deze wettig enige mogelijke interpretatie dit informatief document kan worden gelezen als modaliteit in de zin van het genoemde artikel 39, § 1, derde lid, van het decreet ruimtelijke ordening; dat daargelaten de vraag of het citaat uit de toelichtingsnota wel die draagwijdte heeft die verzoekende partij eraan wil geven, dit op het eerste gezicht deze interpretatie niet vermag tegen te spreken;

Overwegende dat wat de aangevoerde schending van het onpartijdigheids- en gelijkheidsbeginsel betreft, de verzoekende partij op het eerste gezicht uit het oog is verloren dat indien de aanvrager een publiekrechtelijk rechtspersoon is, de aanvraag wordt ingediend en behandeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 127 van het decreet ruimtelijke ordening; dat in het licht van deze bepaling, het onderdeel van het middel de vereiste ernst mist; dat het eerste middel niet ernstig is;

Overwegende dat de verzoekende partij in een tweede middel de schending aanvoert van de artikelen 3, 4, 38, 39, § 1, derde lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, uit de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag, uit de schending van het rechtszekerheidsbeginsel en uit de machtsoverschrijding,

"Doordat, artikel 4.1.5. Beheer van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP het volgende bepaalt :

'Het volledige gemengd regionaal bedrijventerrein wordt beheerd door één terreinbeheerder, of door een vereniging van bedrijven en de stad Aalst die optreedt als beheerder. (...).'

Dat het bedrijventerrein onder 'beheer' wordt geplaatst van één terreinbeheerder of een vereniging van bedrijven en de stad Aalst; dat voornoemd voorschrift niet duidelijk maakt wie het bedrijventerrein zal 'beheren';

Dat er in het advies van VLACORO dd. 11 september 2003 wordt van uitgegaan dat het de stad Aalst is die zal optreden als beheerder van het bedrijventerrein (...);

Dat het inderdaad de bedoeling lijkt te zijn dat de stad Aalst zal optreden als beheerder; dat het immers oorspronkelijk de bedoeling was om de bestemming volgend het gewestplan (landschappelijk waardevol agrarisch gebied) te

wijzigen in een gebied voor 'bedrijventerreinen met openbaar karakter'; dat dit gebied 'integraal gerealiseerd en beheerd [zou] worden door het stadsbestuur' (zie stuk ?, schrijven stad Aalst dd. 18 april 1997);

Dat een en ander in het Gewestelijk RUP werd vertaald als een 'gemengd regionaal bedrijventerrein onder het beheer van de stad Aalst';

Terwijl, het procédé van het onder beheer van de overheid stellen van gronden van private personen niet voorzien is in het stedenbouwdecreet;

Dat Uw Raad in verband met de gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Oudenaarde reeds heeft geoordeeld dat het feit dat alleen de overheid zal beslissen op welke wijze het betrokken bedrijventerrein (in dat geval regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter) concreet zal worden gerealiseerd, geen beperking van het eigendomsrecht is doch een beperking van de handelingsbekwaamheid van de betrokken eigenaars, hetgeen niet voorzien is in artikel 1, 10 en 13 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996; dat het decreet ruimtelijke ordening niet aanwendbaar is als instrument tot beperking van de handelingsbekwaamheid van de eigenaar, hetgeen geen uitstaans heeft met de mogelijkheid om eigendomsbeperkingen te voorzien (...);

Dat het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie en van de ruimtelijke ordening (DRO) evenmin kan worden aangewend als instrument tot beperking van de handelingsbekwaamheid; dat voornoemde rechtspraak van Uw Raad mutatis mutandis geldt m.b.t. gewestelijke RUPS in uitvoering van het DRO; dat het procédé van het onder beheer plaatsen van de overheid niet voorzien is in artikel 3, 4, 38 en 39, §1, derde lid";

dat zij vervolgens, na het aanhalen van de geschonden geachte bepalingen en van de parlementaire voorbereiding ter zake, uiteenzet dat het onder beheer van de stad Aalst plaatsen van regionale bedrijven geen uitstaans heeft met eigendomsbeperkingen doch een beperking van de handelingsbekwaamheid van de eigenaars inhoudt hetgeen niet is voorzien in de geschonden geachte bepalingen, dat bovendien het enkele feit dat de stedenbouwkundige voorschriften in het midden laten wie precies de "terreinbeheerder" zal zijn, in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel en met de decretale verplichting dat de orderingsvoorschriften duidelijk moeten omschreven zijn in het ruimtelijk uitvoeringsplan, dat door de ontstentenis van precisering omtrent de identiteit van de terreinbeheerder, meteen ook onduidelijkheid bestaat omtrent de identiteit van de onteigenende instantie, dat de rechtsonderhorige met zekerheid moet weten welke (overheids-)instantie de bestemming (desgevallend via onteigening) zal realiseren;

Overwegende dat de verzoekende partij kritiek uit op het stedenbouwkundig voorschrift 4.1.5. van het bestreden gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat betrekking heeft op het "Gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter"; dat dit voorschrift luidt als volgt :

"4.1.5. Beheer

Het volledige gemengd regionaal bedrijventerrein wordt beheerd door één terreinbeheerder, of door een vereniging van bedrijven en de stad Aalst die optreedt als beheerder. Deze beheerder staat onder andere in voor de aanleg en het onderhoud van de wegenis, van de nutsvoorzieningen, van het fietspad en van de bouwvrije strook langs R41 (4.1.6.), het structurerend groenelement Siezegembeekvallei (4.1.7.) en de bufferzones (4.1.8.).";

dat in de toelichting bij het bestreden besluit over deze bepaling gesteld is wat volgt :

"Het is de bedoeling dat er voor het beheer van het volledige terrein (inclusief bufferzones, bouwvrije strook en beekvalleien) een coördinator voor het beheer is, die voor de globale kwaliteit van het bedrijventerrein aanspreekbaar is. Dat betekent niet dat er geen delen van het beheer kunnen uitbesteed worden (vb aan een natuurvereniging of een individueel bedrijf). In dergelijke organisatie treedt de beheerder op als bewaker van de afspraken.";

Overwegende dat artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening luidt als volgt :

"De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.";

Overwegende dat artikel 38, § 1, eerste lid, 2°, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening luidt als volgt :

"§ 1. Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:
1° (...)
2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer";

Overwegende dat uit de wetsgeschiedenis van het voornoemde artikel 38, § 1, eerste lid, 2° (Gedr. St. Vl. Parl. 1998-99, nr. 1332-1, 23) blijkt dat op het eerste gezicht een stedenbouwkundig voorschrift inzake het beheer van het plangebied geen betrekking lijkt te hebben op de realisatie van de bestemming, maar gericht lijkt op het behoud van de ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van functies en activiteiten die in het plangebied zijn toegelaten enerzijds en op de bewaring van ruimtelijk karakteristieke elementen of

eigenschappen van het plangebied anderzijds; dat een beheersvoorschrift in ruime zin moet begrepen worden, met dien verstande dat dit zich beperkt tot het domein van de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat, bij het onderwerpen van een perceel aan een voorschrift van bestemming, inrichting en/of beheer, de bevoegde overheid daartoe, in het licht van de in artikel 4 van het decreet ruimtelijke ordening bepaalde doelstellingen, over een ruime beoordelingsbevoegdheid beschikt; dat derhalve, wanneer een voorschrift van beheer wordt bepaald, de Raad van State in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht enkel bevoegd lijkt na te gaan of de bevoegde overheid bij de uitoefening van deze bevoegdheid, is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Overwegende dat een voorschrift van een ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden geïnterpreteerd rekening houdend met de hogere norm die artikel 38 van het decreet ruimtelijke ordening is; dat, zonder te moeten ingaan op de vraag of het in het geding zijnde stedenbouwkundig voorschrift kan worden ingepast in het bepaalde in artikel 38 van het decreet ruimtelijke ordening, dit voorschrift in een enig wettig mogelijke interpretatie op het eerste gezicht op zich niet toelaat in te grijpen in het beheer van de privatieve kavels noch in de (individuele) realisatie ervan;

Overwegende, wat de aangevoerde schending van het rechtszekerheidsbeginsel en "de decretale verplichting dat de ordeningsvoorschriften duidelijk moeten omschreven zijn in het RUP" betreft, dat verzoekende partij zonder meer stelt dat "het enkele feit dat de stedenbouwkundige voorschriften in het midden laten wie precies de 'terreinbeheerder' zal zijn" het genoemde beginsel en "verplichting" schendt; dat dit onderdeel van het middel in het verzoekschrift niet nader wordt geconcretiseerd en op het eerste gezicht beperkt is tot een loutere bewering; dat het middel dat niet naar behoren in het verzoekschrift wordt uiteengezet niet ontvankelijk is, daargelaten de vraag of de gestelde "onduidelijkheid" wel in rechte en in feite bestaat en zo ja, of die te dezen wel tot de miskennis van de aangehaalde voorschriften leidt; dat voorts de kritiek inzake de identiteit van de onteigenende instantie samenvalt met het vierde middel; dat het tweede middel niet ernstig is;

Overwegende dat de verzoekende partij in een derde middel de schending aanvoert van artikel 41, § 1 en 42 juncto artikel 70, § 2 van het decreet ruimtelijke ordening, van de beginselen van behoorlijk bestuur, "in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en uit de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag"

"Doordat, ná de plenaire vergadering twee onteigeningsplannen werden gevoegd bij de deelplannen 4 'Gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter' en 8 'Gemengd regionaal bedrijventerrein Erembodegem Zuid IV';

Dat er ten tijde van de eerste plenaire vergadering immers enkel gewerkt werd met voorkooprechten in plaats van onteigeningsplannen; dat er tijdens de plenaire vergadering weliswaar gewezen werd op de 'te geringe actiegerichtheid';

Dat er evenwel beslist werd om geen tweede plenaire vergadering te houden; dat de twee onteigeningsplannen ná de plenaire vergadering gewoon gevoegd werden bij de deelplannen 4 en 8;

Dat één en ander blijkt uit het advies van VLACORO dd. 11 februari 2003 (blz. 100); dat in het advies van VLACORO de vraag wordt gesteld of één en ander wel conform de procedureregels is gebeurd;

Dat het bestreden besluit ter rechtvaardiging aanvoert dat de opmaak van onteigeningsplannen 'als mogelijke versterking van de actiegerichtheid ter sprake is gekomen' en dat 'daarbij duidelijk was over welke gebieden het potentieel ging', zodat de inhoudelijke planopties niet dermate gewijzigd zouden zijn dat de organisatie van een tweede vergadering vereist was;

Terwijl, het onteigeningsplan dat tegelijkertijd met het RUP wordt opgemaakt volgens artikel 70, §2 DRO tegelijk met het uitvoeringsplan moet onderworpen worden aan de procedureregels bepaald voor het opmaken van dat RUP;

Dat de procedureregels voor het opmaken van een RUP worden bepaald in artikel 41-43 DRO; (...):

(...)

Dat uit de samenlezing van artikel 70, §2 en artikel 41, §1 DRO volgt dat een onteigeningsplan ter uitvoering van een RUP moet voorgelegd worden aan de plenaire vergadering;

Dat in casu twee onteigeningsplannen ná de plenaire vergadering werden gevoegd aan de deelplannen 4 en 8; dat er géén tweede plenaire vergadering werd gehouden waarop de onteigeningsplannen werden voorgelegd; dat de artikelen 70, §2 en 41, §1 DRO bijgevolg werden geschonden; dat het bestreden besluit werd genomen met ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag;

Dat de bewering in het bestreden besluit dat de 'optie van de opmaak van onteigeningsplannen' besproken is en 'als mogelijke versterking van de actiegerichtheid ter sprake is gekomen' en dat 'daarbij duidelijk was over welke gebieden het potentieel ging' geen afbreuk afdoet aan het feit dat onteigeningsplannen tegelijk met het voorontwerp van RUP aan de plenaire vergadering dien(en) te worden voorgelegd, wat in casu niet gebeurd is;

Dat deze beweringen - gelet op het hypothetische karakter ervan ('optie', 'mogelijke', 'potentieel') - het evenmin aannemelijk maken dat er geen tweede plenaire vergadering vereist was; dat duidelijk is dat er in de plenaire vergadering geen overleg heeft plaatsgevonden over de onteigeningsplannen;

Dat uit het chronologisch relaas blijkt dat de adviesverlenende instanties zich niet hebben kunnen uitspreken over de onteigeningsplannen, nu deze na de plenaire vergadering werden gevoegd (lees: toegevoegd aan het dossier),

terwijl deze instanties conform de procedureregels voor de opmaak van een RUP uiterlijk tegen de plenaire vergadering hun advies moeten uitbrengen; dat zodoende de gehele advies- en inspraakprocedure werd geëvalueerd, waardoor meteen het openbaar onderzoek dienovereenkomstig werd aangetast; dat de bezwaarindieners immers moeten kunnen reageren op de standpunten van onder meer de adviesverlenende instanties, die in casu evenwel geen standpunt hebben kunnen innemen;

Dat voornoemde motieven van het bestreden besluit noch in rechte noch in feite aanvaardbaar zijn en de bestreden beslissing niet kunnen dragen, mede gelet op de zwaarwichtigheid die vanzelfsprekend uit de aard der zaak gepaard gaat met een onteigeningsplan; dat het bestreden besluit genomen werd met schending van de materiële motiveringsplicht en met ontstentenis van de rechtens vereiste juridische grondslag;

Zodat, het bestreden besluit, door de definitieve vaststelling van het gewestelijk RUP en de in uitvoering hiervan genomen onteigeningsplannen - die slechts ná de plenaire vergadering werden gevoegd bij de deelplannen zonder dat hierover een nieuwe plenaire vergadering werd gehouden - de in het middel opgesomde bepalingen en beginselen schendt.";

Overwegende dat luidens artikel 70, § 2, eerste lid, van het decreet ruimtelijke ordening het onteigeningsplan dat ter uitvoering van het decreet ruimtelijke ordening tegelijkertijd met het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt, tegelijk met het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt onderworpen aan de procedureregels bepaald voor het opmaken van dat ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat artikel 41, § 1, van het decreet ruimtelijke ordening, zoals het van toepassing was op het ogenblik van het thans bestreden besluit, luidde als volgt :

"§ 1. De Vlaamse regering is belast met het opmaken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt de nodige maatregelen tot de opmaak.

De Vlaamse regering stuurt het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan naar de bestendige deputatie van de betrokken provincie(s), de colleges van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeenten en de door de Vlaamse regering aangewezen adviserende instellingen en administraties.

Ten vroegste de eenentwintigste dag na het versturen van het voorontwerp door de Vlaamse regering, houdt de Vlaamse regering een plenaire vergadering met bovenvermelde instanties. De Vlaamse regering kan beslissen om zo nodig meerdere plenaire vergaderingen te houden.

Uiterlijk tijdens de plenaire vergadering brengen de bestendige deputatie(s) en de colleges van burgemeester en schepenen advies uit, en delen de adviserende instellingen en administraties, bedoeld in het tweede lid, hun al dan niet schriftelijke opmerkingen mee. De vertegenwoordigers van die instanties dienen gemandateerd te zijn voor het innemen van een standpunt tijdens de vergadering.

Van de plenaire vergadering wordt een schriftelijk verslag opgemaakt. Dit verslag wordt binnen 14 dagen bezorgd aan de instanties die op de plenaire vergadering aanwezig dienden te zijn. Eventuele reacties op het verslag kunnen worden ingediend door de instanties die effectief aanwezig waren op de

plenaire vergadering, en moeten binnen 14 dagen na ontvangst van het verslag, bezorgd worden aan de Vlaamse regering.";

Overwegende dat de in voornoemd artikel 41, § 1, bedoelde "plenaire vergadering" kadert in de procedure van vooroverleg die de formele besluitvorming voorafgaat, dewelke lijkt in te gaan met de in artikel 42, § 1, van het decreet ruimtelijke ordening bepaalde voorlopige vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan; dat uit de voorbereidende werken blijkt dat "het vooroverleg (...) tot doel heeft om de betrokken overheden en adviserende administraties en instellingen reeds in een vroege fase te raadplegen over de hoofdlijnen van het voorontwerpplan" (Gedr. St. Vl. Parl. 1998-1999, nr. 1332-1, 25); dat op het eerste gezicht artikel 42, § 1, eerste lid, van het decreet ruimtelijke ordening, dat bepaalt dat het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek wordt onderworpen, niet lijkt te vereisen dat de in artikel 41, § 1, vierde en vijfde lid, van hetzelfde decreet, bedoelde adviezen, opmerkingen en verslag van de plenaire vergadering met de eventuele reacties erop, eveneens worden onderworpen aan het openbaar onderzoek; dat op het eerste gezicht de organisatie van een "plenaire vergadering" noch een substantiële, noch een op nietigheid voorgeschreven pleegvorm is, doch een pleegvorm lijkt die uitsluitend is opgelegd om de goede werking van het bestuur te verzekeren ; dat, daargelaten de vraag of de verzoekende partij een belang heeft bij het aanvoeren van de schending van deze aan de formele besluitvorming voorafgaande pleegvorm, op het eerste gezicht de al dan niet schending ervan niet tot de nietigverklaring - en dus tot schorsing - van het bestreden besluit kan leiden; dat gelet op het voorgaande de kritiek afgeleid uit de materiële motiveringsplicht evenmin ernstig is; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat de verzoekende partij een vierde middel neemt uit de schending van artikel 69 van het decreet ruimtelijke ordening, van artikel 263sexies van de Nieuwe Gemeentewet, van artikel 16 van de Grondwet, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, uit de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en uit machtsoverschrijding,

"Doordat, het bestreden besluit het onteigeningsplan voor het regionaal gemengd bedrijventerrein Siezegemkouter definitief vaststelt;

Dat het bestreden besluit overweegt dat 'zowel uit voorafgaande overlegmomenten als uit het advies van VLACORO blijkt dat de onteigening van de gemengd regionale bedrijventerreinen van Siezegemkouter en Erembodegem Zuid IV noodzakelijk is voor de realisatie van de terreinen' en dat hiermee 'de speculatie wordt tegengegaan';

Terwijl, krachtens artikel 16 Grondwet niemand 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 schadevergoeding;

Dat volgens artikel 69, §1 DRO elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, door onteigening ten algemenen nutte tot stand worden gebracht;

Dat de loutere vaststelling dat een onteigening gebeurt met het oog op de realisering van een bestemming in een gewestelijk RUP onvoldoende is om het openbaar nut aan te tonen; (...); dat de overheid, wanneer zij steunt op een gewestelijk RUP, niet alleen moet aantonen dat zij de bestemming door het gewestplan opgelegd wenst te realiseren, maar bijkomend dat het project een zaak is van openbaar nut (...);

Dat de onteigening die doorgevoerd wordt om de voorschriften van een RUP uit te voeren geacht wordt van openbaar nut te zijn; dat zij evenwel werkelijk het openbaar nut op het oog moet hebben en dat zij ook noodzakelijk moet zijn om het beoogde doel te bereiken (...);

Dat het gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter volgens artikel 4.1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften bestemd is voor bedrijven van regionaal belang met als hoofdactiviteit o.a. de 'op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie';

Dat de activiteiten van de NV SCHELFHOUT te Aalst precies onder meer bestaan in de opslag van bouwmaterialen; dat het een bedrijf van regionaal niveau is; dat het bedrijf zich dan ook perfect inpast in het regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter volgens artikel 4.1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften; dat de eigen doelstelling van de bedrijfsactiviteiten van verzoekende partij perfect overeenstemt met de toekomstige bestemming van de percelen; dat verzoekster dan ook zelf en voor eigen gebruik de bestemming kan realiseren;

Dat het bestreden besluit volledig nalaat aan te geven waarom de onteigening noodzakelijk is voor de realisatie van het bedrijventerrein;

Dat het bestreden besluit geheel nietszeggend verwijst naar 'voorafgaande overlegmomenten';

Dat het terzake nog verwijst naar het advies van VLACORO; dat in dit advies louter geaffirmeerd wordt dat 'het handhaven van de bestaande toestand van dit perceel de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert'; dat dergelijke motivering dermate faciel en oppervlakkig is dat het gelijkstaat met de afwezigheid van motivering; dat VLACORO voorts opmerkt dat het perceel doorsneden zou worden door de voor VLACORO onontbeerlijke bouwvrije strook langs de Siesegemlaan; dat niet wordt uitgelegd waarom deze bouwvrije strook onontbeerlijk zou zijn; dat overigens opgemerkt dient te worden dat de bouwvrije strook op het grafisch plan 4 net langs het bedrijf loopt; dat ten overvloede dient vastgesteld te worden dat de bouwvrije strook in overdruk wordt voorzien (zie artikel 4.1.6.) zodat bij de onwettigheid van de onderdruk er ook geen sprake meer kan zijn van een bouwvrije strook in overdruk;

Dat het bestreden besluit tenslotte opmerkt dat door de onteigening 'speculatie wordt tegengegaan'; dat dit motief geen verband hou(dt) met de uitvoering van het RUP;

Dat het bestreden besluit de artikelen 2 en 3 van de wet van 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering schendt;

Dat de motieven waarnaar verwezen wordt in rechte en in feite niet aanvaardbaar zijn en het bestreden besluit niet kunnen dragen; dat het bestreden besluit genomen werd met schending van de materiële motiveringsplicht;

Dat indien de stad Aalst (of het Gemeentelijk bedrijf van de stad Aalst) overgaat tot onteigening er sprake is van machtsoverschrijding (zie het onteigeningsplan, alwaar vermeld staat: onteigende instantie: 'Stad Aalst, Gemeentebedrijf Grond- en Bouwbeleid, Grote Markt 3, 9300 Aalst'; zie eveneens de specificatie in de onteigeningstabel Siezegemkouter, 'vooraf'); dat noch het DRO noch hoofdstuk V van titel VI van de Gemeentewet rechtsgrond bieden voor een gemeentebedrijf zoals bedoeld in artt. 261 t.e.m. 263decies Gemeentewet om tot onteigening over te gaan; dat artikel 263sexies zo'n gemeentebedrijf alleen de bevoegdheid geeft om onroerende goederen te verwerven maar niet om te onteigenen; dat artikel 69 DRO enkel gewag maakt van de bevoegdheid van de Vlaamse Regering om machtiging tot onteigening te verlenen aan openbare instellingen en organen, maar deze bepaling uiteraard veronderstelt dat die instellingen en organen volgens een habilitatiewet bevoegdheid tot onteigening moeten bezitten krachtens wet of decreet; dat ook het artikel 23, 20 DROG dit nadrukkelijk specificeert: 'instellingen en organen bij wet of decreet bevoegd verklaard om ten algemenen nutte te onteigenen';

Zodat, het bestreden besluit, door het onteigeningsplan voor het bedrijventerrein Siezegemkouter definitief vast te stellen terwijl geenszins gemotiveerd zelfs niet aannemelijk werd gemaakt dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitvoering van het gewestelijk RUP, quod certe non aangezien verzoekende partij de bestemming zelf kan realiseren, en er evenmin een wettelijke of decretale rechtsgrond bestaat waarbij aan een gemeentelijk bedrijf bevoegdheid wordt verleend om te onteigenen ten algemenen nutte, de in het middel opgesomde bepalingen en beginselen schendt.";

Overwegende dat artikel 69, § 1, van het decreet ruimtelijke ordening luidt als volgt :

"§ 1. Elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, kan door onteigening ten algemenen nutte tot stand worden gebracht.";

Overwegende dat ingevolge deze bepaling de onteigening ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan uit kracht van het decreet van algemeen nut lijkt te zijn; dat in zoverre het middel niet ernstig is;

Overwegende dat in het bestreden besluit de onteigeningen worden verantwoord als volgt :

"XIV. onteigeningen

Overwegende dat zowel uit voorafgaande overlegmomenten als uit het advies van VLACORO blijkt dat de onteigening van de gemengd regionale bedrijventerreinen van Siezegemkouter en Erembodegem Zuid IV noodzakelijk is voor de realisatie van de terreinen; dat hiermee de speculatie wordt tegengegaan; dat een aantal perceelsnummers waarover bezwaar werd ingediend bij de verwerking van de bezwaren door VLACORO niet zijn vermeld; dat de argumentatie van VLACORO waarom onteigening noodzakelijk is echter ook voor deze percelen opgaat en dat derhalve over die bezwaren een analoog standpunt kan worden ingenomen;

Overwegende dat er percelen worden uitgesloten uit het onteigeningsplan bedrijventerrein Siezegemkouter omdat ze in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet behoren tot het gemengd regionaal bedrijventerrein of reeds in handen van de overheid zijn:

- zoals geadviseerd door VLACORO: de percelen, kadastraal gekend 13^e Afdeling, Sectie A, nrs 443b en 443c, vermits ze niet behoren tot het gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter;
- zoals geadviseerd door VLACORO: het perceel kadastraal gekend 13^e Afdeling, Sectie A, nr 352b, omdat het een te behouden overstortconstructie van Aquafin betreft, nodig voor de goede werking van de afvalwatercollector;
- zoals opgemerkt door de afdeling wegen en verkeer Oost-Vlaanderen: de percelen kadastraal gekend 2^e Adeling, Sectie C, nrs. 1247t-1252b en 1258d, omdat zij eigendom zijn van de betrokken afdeling wegen en verkeer en nodig zijn in functie van werken en handelingen aan de R41; ze zijn overigens gelegen in de bouwvrije strook langs Siezegemlaan (R41) zoals aangeduid op het grafisch plan en het bijhorende artikel 4.1.6 van de stedenbouwkundige voorschriften (...)"

Overwegende dat de VLACORO in zijn advies betreffende de voorgenomen onteigeningen uiteenzet wat volgt :

"Bezwaren tegen de vooropgestelde onteigeningen op Siezegemkouter

Een * houdt in dat de betrokkene tevens algemene bezwaren tegen de ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein heeft ingediend. Deze worden behandeld bij de andere algemene bezwaren.

60. Enkele bezwaarindieners hebben algemene bezwaren tegen de geplande onteigeningen.

Vlacoro is van oordeel dat de invulling van Siezegemkouter als bedrijventerrein nodig is om tegemoet te komen aan de taakstelling inzake bijkomende bedrijventerreinen van het RSV. Vlacoro verwijst hier naar haar opmerkingen bij kader 1.

Vlacoro stelt vast dat binnen het betrokken gebied op dit ogenblik weinig of geen gronden in overheidseigendom zijn en dat de eigendomsstructuur versnipperd is. Eigendomsverwerving door een overheidsinstantie dringt zich derhalve op om een vlotte en efficiënte realisatie van het bedrijventerrein mogelijk te maken.

Vlacoro meent verder dat door het onteigeningsplan te laten samenvallen met het RUP, het RUP aan actiegerichtheid wint. Door het gehele

bedrijventerrein in één beweging te onteigenen wordt bovendien speculatie tegengegaan

61. Bezwaarschrift 1 : percelen afd. 2 sectie C nrs. 1247/T, 1247/B, 1258/D
De Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen stelt dat de percelen reeds werden onteigend door het Vlaams Gewest voor herinrichting N9 en R41.

Vlacoro stelt vast dat de vermelde percelen reeds in overheidseigendom zijn en dringt erop aan dat de betrokken instanties zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg treden.

62. Bezwaarschrift 3* : percelen afd. 13, sectie A, nrs 443/B en 443/C en Bezwaarschrift 4* : percelen afd. 13, sectie A, nrs 443/B en 443/C (ingediend door Algemeen Boeren Syndicaat: beroep gericht tegen de onteigening van een van de leden)

Volgende argumenten worden ingeroepen tegen de onteigening:

- nog een actief landbouwbedrijf, jonge leeftijd van de exploitante, persoonlijke en morele verbondenheid van de uitbaters met hun exploitatie (irrelevante bezwaren?)
- financieel nadeel voor de uitbaters
- beroepsonzekerheid van de jonge uitbaatster
- schending proportionaliteit: onteigening van de betrokken percelen is niet noodzakelijk en nut ervan weegt niet op tegen verlies uitbaters
- schending gelijkheidsbeginsel (samen te lezen met het niet-proportioneel zijn) want andere eigendommen aan de Keizerstraat worden niet onteigend
Vlacoro treedt dit bezwaar bij. De percelen, kadastraal gekend 13e Afdeling, Sectie A, nrs. 443b en 443c dienen niet mee opgenomen te worden in de bestemming 'bufferzone' voor het gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter, maar worden best buiten de afbakening van het bedrijventerrein gehouden en kunnen derhalve hun huidige bestemming van 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' volgens het gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem behouden. Dit maakt het mogelijk het bewuste landbouwbedrijf dat aan de rand van het afgebakende gebied ligt te bestendigen, hetgeen functioneel en ruimtelijk kan verdedigd worden. Dit betekent dat ook de afbakeningslijn moet worden aangepast zodat voornoemde percelen in het buitengebied komen te liggen. De percelen palen overigens aan landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zodat ze daar kunnen bij aansluiten. Vlacoro stelt bovendien voor om de op plan aangeduide bufferzone daar niet aan te passen omdat het bedrijf zelf grotendeels in de buitenste 50 m van die bufferzone ligt, die reeds een vrij open invulling kon krijgen en de bufferstrook voldoende breed blijft. Uiteindelijk kan bij de effectieve inrichting van het gebied worden rekening gehouden met het feitelijke bestaan van de hoeve en kan de vorm en aard van het buffergroen daaraan worden aangepast.

63. Bezwaarschrift 20* : perceel afd. 13, sectie A, nr. 565/A

De betrokkene heeft algemene bezwaren tegen de onteigening van zijn grond.

Vlacoro stelt vast dat dit perceel gelegen is in de bufferzone (Ediksveldbeek) die een onontbeerlijke afschermfunctie vervult en waarvan de onteigening derhalve is vereist voor een goede inrichting van het bedrijventerrein.

64. Bezwaarschrift 30* : perceel afd.2 sectie C nr. 1405/R en Bezwaarschrift 31* : perceel afd. 2 sectie C nr. 1405/P – gedeeltelijke onteigening

De bezwaarindieners wijzen erop dat de eigendommen aan de Gentsesteenweg niet worden onteigend en die van bezwaarindieners wel, wat zij onlogisch vinden.

Vlacoro stelt vast dat deze percelen gelegen zijn in het stedelijk woongebied ten noorden van Siezegemkouter en aan de Zeeldraaiersstraat. De grenslijn

tussen het bedrijventerrein en dat woongebied vertoont veel inhammen. Vanuit het oogpunt van een zuinig ruimtegebruik bij de inrichting van het bedrijventerrein dienen dergelijke uitsnijdingen waar mogelijk vermeden. Door een deel van de betrokken percelen te onteigenen wordt een bijkomende inham vermeden. Vlacoro meent dan ook dat de voorgestelde onteigening gerechtvaardigd is. Het onteigende gedeelte valt overigens samen met een huidige of vroegere kadastrale perceelsgrens.

Vlacoro wenst wel mee te geven dat de stad Aalst bij de realisatie van de onteigening in de mate van het mogelijke rekening zal dienen te houden met de woonsituatie van de huidige bewoners, zodat indien de ratio dit vereist soms de integrale woonpercelen zullen dienen te worden onteigend.

65. Bezwaarschrift 53 : percelen afd. 2 sectie C nrs. 1262/H, 1262/F, 1265/F en 1305/B

Volgens de betrokkene zijn de betrokken percelen zijn reeds bedrijventerrein en staat op perceel 1262/H een vergunde toonzaal voor bouwmaterialen. Hij wordt tevens belast voor de percelen als zijnde handels- en bedrijventerrein.

Vlacoro merkt op dat het afbakeningsplan en de bijhorende onteigening is ingegeven vanuit een duidelijke taakstelling en de optie om hier een regionaal bedrijventerrein te creëren. De regularisatie van één of ander bestaand bedrijf vormt aldus geenszins een doelstelling ervan.

Vlacoro is bovendien van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert. Zij dienen derhalve onteigend te worden. Perceel 1265F wordt overigens doorsneden door de voor Vlacoro onontbeerlijke bouwvrije strook langs de Siesegemlaan (zie stedenbouwkundig voorschrift 4.1.6).

66. Bezwaarschrift 60 : percelen afd. 13 sectie A nr. 342 en afd. 2 sectie C nr. 1264/E

De betrokkene (tegelbedrijf) tekent bezwaar aan tenzij hij zelf de betrokken gronden mag beheren en exploiteren. Het bedrijf kampt immers met een gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden Vlacoro is van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert. Zij dienen derhalve onteigend te worden.

67. Bezwaarschrift 62 : percelen: perceelnummers niet aangegeven, afd.2 sectie C nr. 1303 en afd. 13 sectie A nr. 352/A

4,23 ha (2.14 ha in eigendom, 0.47 ha in mede-eigendom en 1.62 ha in huur) van de 10,33 ha van de boomkwekerij ligt in het te onteigenen gebied. De onteigening betekent m.a.w. een teeltoppervlakteverlies van 40%, wat een verdere rendabele uitbating onmogelijk maakt. Bovendien is het volgens bezwaarindieners praktisch onmogelijk om buiten de Siezegemkouter evenwaardige (klasse Aa-gronden), op een aanvaardbare afstand van de bedrijfszetel gelegen gronden in gebruik te nemen, zodat het voortbestaan van de onderneming bedreigt wordt. Zij wijzen er ook op dat gedane investeringen zullen tenietgaan, inclusief de opleiding van de zoon. Het bedrijf heeft geïnvesteerd in duurzame land- en tuinbouwontwikkeling en heeft zich sociaal geëngageerd. Tot slot wijzen ze ook op een verlies aan tewerkstelling.

Vlacoro is van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert. Zij dienen derhalve onteigend te worden.

68. Bezwaarschrift 230 : perceel afd. 13 sectie A nr. 554/C

De betrokkene heeft algemeen bezwaar tegen de bestemming van de Siezegemkouter als industriegebied en eist een billijke vergoeding.

Vlacoro is van oordeel dat de invulling van Siezegemkouter als bedrijventerrein nodig is om tegemoet te komen aan de taakstelling inzake bijkomende bedrijventerreinen van het RSV. Vlacoro verwijst hier naar haar antwoord bij kader 1.

Vlacoro verwijst hier naar artikel 16 van de Grondwet dat voorschrijft dat onteigenden billijk en voorafgaandelijk vergoed moeten worden.

69. Bezwaarschrift 231 = 2623: percelen afd. 13 sectie A nrs. 328 en 329/B (inclusief woonhuis)

De bezwaarindienster wijst erop dat zij hier reeds woont sinds 1968 en dat ze nu 87 jaar is. Ze stelt voor om het perceel waarop het huis staat net buiten de onteigeningslijn te plaatsen, zeker gelet op het feit dat alle woningen in de omtrek uit de onteigeningszone vallen, met uitzondering van 2, waaronder deze. Desnoods moet men onteigenen in fasen: na haar overlijden of verlaten van het huis kan de onteigening nog gebeuren

Vlacoro is van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert. Zij dienen derhalve onteigend te worden samen met alle andere.

Vlacoro kan op dit bezwaar dus niet ingaan, maar wijst er wel op dat de percelen liggen in het zuidelijk deel van het bedrijventerrein, dat overeenkomstig het stedenbouwkundig voorschrift 4.1.3. slechts wordt aangesneden nadat in het deel ten noorden van de Siezegembeekvallei minstens 75 % van de bedrijfspercelen is ingevuld. Vlacoro geeft derhalve mee dat de stad Aalst bij de realisatie van de onteigening in de mate van het mogelijke rekening zal dienen te houden met de woonsituatie van de huidige bewoonster.

70. Bezwaarschrift 234* : perceelnummers niet opgegeven, gevonden percelen afd. 13 sectie A nrs. 363/B, 364/A, 460, 461, 462, 556, 557, 577/F en 578/F

De bezwaarindieners wijzen op de onevenredige vergoeding: bezwaarindieners merken op dat het onverantwoord is dat zij vergoed worden aan de prijs van landbouwgrond terwijl de uiteindelijke bestemming industriegrond wordt; verwijzen naar de voorwaarde van een billijke en eerlijke prijs

Vlacoro wijst erop dat dit wettelijk geregeld is, meer bepaald in artikel 72, § 1, eerste lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van ruimtelijke ordening: 'Bij het bepalen van de waarde van het onteigende perceel wordt geen rekening gehouden met de waardevermeerdering of -vermindering die voortvloeit uit de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, voorzover de onteigening wordt gevorderd voor de verwezenlijking van dat ruimtelijk uitvoeringsplan.'

71. Bezwaarschrift 239 : percelen afd. 13 sectie A nrs. 291/B en 296/B

De betrokkenen werpen op dat de percelen oorspronkelijk niet opgenomen waren in het voorstel van AROHM van mei 1999 en werden er nu bijgevoegd, volgens bezwaarindieners, opvallend buiten een vloeiende en te verwachten afbakening van het desbetreffende industriegebied. Volgens de bezwaarindieners gaat het om waardevol landbouwgebied dat indien behouden zou kunnen dienen als bufferzone. Bovendien ontnemt men de eigenaars een ontspanningsmogelijkheid en economische opbrengst (houden van rund).

Vlacoro wijst er op dat deze percelen liggen in de bufferzone die een onontbeerlijke afschermfunctie vervult voor het gehucht Maal en waarvan de onteigening derhalve vereist is voor een goede inrichting van het bedrijventerrein. Vlacoro merkt overigens ook op dat het Vlaamse Gewest in mei 1999 nog geen plannen tot op perceelsniveau beschikbaar heeft gesteld. Voor zover de bezwaarindieners zich baseren op kaart 39 'Structuurschets Omgeving Siezegemkouter' van mei 1999 die opgenomen is in het ontwerp van afbakeningsvoorstel van maart 2000, merkt Vlacoro op dat het hier gaat om een schets op basis waarvan bezwaarlijk gevolgtrekkingen op perceelsniveau kunnen gemaakt worden.

72. Bezwaarschrift 251*: percelen afd. 13 sectie A nrs 449, 572/A en afd. 2 sectie C nrs. 1337/A, 1366, 1388 en 1390
Betrokkene heeft algemene bezwaren.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter is nodig om tegemoet te komen aan de taakstelling inzake bijkomende bedrijventerreinen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Vlacoro verwijst hier naar haar antwoord bij kader 1.

73. Bezwaarschrift 252*: Percelen afdeling 13 sectie A, nrs. 355/A, 355/B, 368/A, 368/B, 369/E, 372/A, 373, 375/A en afdeling 2, sectie C, nr. 1343 Betrokkene heeft algemene bezwaren.

Vlacoro wijst er op dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter nodig is om tegemoet te komen aan de taakstelling inzake bijkomende bedrijventerreinen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Vlacoro verwijst hier naar haar antwoord bij kader 1.

74. Bezwaarschrift 260* : percelen afd. 2 sectie C nrs. 1318, 1470 en afd. 13 sectie A nr. 362/B in medeëigendom

De betrokkene heeft algemene bezwaren tegen de onteigening en wijst erop dat de familie reeds meer dan 150 jaar daar gevestigd is.

Vlacoro is van oordeel dat de invulling van Siezegemkouter als bedrijventerrein nodig is om tegemoet te komen aan de taakstelling inzake bijkomende bedrijventerreinen van het RSV. Vlacoro verwijst hier naar haar antwoord bij kader 1.

75. Bezwaarschrift 2074 = 2598: perceel afd. 2 sectie C nr. 1263/E

De aankoop van het perceel gebeurde in het kader van een herlokalisatie van de afdeling carrosserie van het bestaande bedrijf. De betrokkene is bereid om mee te werken aan de wettelijke bestemmingswijziging, maar vraagt om niet onteigend te worden aangezien de eigen doelstelling met het perceel overeenstemt met de toekomstige bestemming van het perceel. Een dergelijke onteigening is volgens de verzoeker onlogisch aangezien het bedrijf zelf het perceel wenst te herbestemmen. Hij is bereid om een contract van niet-vervreemding te ondertekenen om het mogelijk speculatief karakter van de aankoop formeel te ontkrachten

De voorgestelde onteigening heeft volgens verzoeker trouwens geen enkel oogmerk van algemeen nut (cf. stedenbouwwet; van algemeen nut is datgene wat de ruimtelijke ordening rationeel en harmonieus maakt en bepaalde sociale bekwemmingsnissen). Bovendien zou bij een onteigening geen rekening worden gehouden met de door het bedrijf betaalde aankoopsom, noch met de waarde van het perceel als industrieterrein, maar wel met de marktconforme prijs van de toestand die aan de vaststelling van het plan voorafgaat. Hij meent dat geen onteigening moet worden doorgevoerd maar dat eerder moet gedacht worden in de richting van een financiële participatie van hen op basis van een correcte verdeelsleutel binnen het geheel van het regionaal bedrijventerrein.

Vlacoro is van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van dit perceel de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert. Het dient derhalve onteigend te worden. Het perceel wordt overigens doorsneden door de voor Vlacoro onontbeerlijke bouwvrije strook langs de Siesegemlaan (zie stedenbouwkundig voorschrift 4.1.6). Vlacoro wijst verder ook op artikel 72, § 1, eerste lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van ruimtelijke ordening: 'Bij het bepalen van de waarde van het onteigende perceel wordt geen rekening gehouden met de waardevermeerdering of –vermindering die voortvloeit uit de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, voorzover de onteigening wordt gevorderd voor de verwezenlijking van dat ruimtelijk uitvoeringsplan.' Vlacoro stelt tenslotte ook vast dat het perceel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt en verwijst voor zoveel als nodig naar het tweede lid van artikel 72, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van ruimtelijke ordening: 'Bij het bepalen van de waarde van het onteigende perceel wordt evenmin rekening gehouden met de waardevermeerdering die het goed heeft verkregen door werken of veranderingen uitgevoerd zonder

vergunning of in strijd met de voorschriften van een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.'

76. Bezwaarschrift 2075 : percelen afd. 2 sectie C nrs. 1480, 1482, 1485/A en 1485/B

De bezwaarindieners verzetten zich tegen de onteigening door de overheid omdat zij menen dat zij zelf en voor eigen gebruik de bestemming kunnen realiseren. Volgens de verzoekers is het feit dat enkel de overheid de bestemming kan wijzigen en daartoe overgaat tot onteigening strijdig met de bepalingen van de stedenbouwwet omdat deze regeling een beperking van de handelingsbekwaamheid van de eigenaar vormt.

Vlacoro is van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert. Zij dienen derhalve onteigend te worden. Vlacoro wijst er tevens op dat onteigeningen geregeld worden in artikel 69 e.v. van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van ruimtelijke ordening.

77. Bezwaarschrift 2087* :

De bezwaarindiener is bijna pensioengerechtigd en wou zijn gronden doorgeven aan neef J. Borms om zich er te vestigen als zelfstandig landbouwer. Hij wijst op de moeilijkheden bij onteigening gelet op het tekort aan alternatieve landbouwgronden in de streek van Aalst

Vlacoro merkt op dat er geen percelen werden opgegeven. Het blijkt om de percelen afd. 2 sectie C nr. 1339 en 1474, volgens bezwaarschrift andere terreinen in huur te gaan. Vlacoro is van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert; zij dienen derhalve onteigend te worden;

78. Bezwaarschrift 2094 : perceel afd. 2 sectie C nr. 1358/B

Bezwaarindiener is van mening dat aan alle zijden van de geplande industriezone een ruime groene bufferzone moet voorzien zijn. Hij meent dan ook dat het genoemde perceel als zodanig moet functioneren en dus geen deel moet uitmaken van de industriezone (wat zou betekenen dat er daar een inspringend stuk is). Bovendien ligt het perceel naast perceel 1358/C dat het beschermde monument Kasteel van Muylem betreft. Het kasteel is niet alleen beschermd als monument, ook de tuin met de omheiningsmuur is beschermd als stadsgezicht. Indien op enkele meters daarvan bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht druist dit in tegen de eerdere waardering door de Vlaamse overheid als landschappelijk en historisch belangrijk element. In die zin is het perceel 1358/B zeer nuttig als groene bufferzone en helpt het om de bedrijfsterreinen op iets grotere afstand van het kasteel en de omheining verwijderd te houden. Bovendien geeft verzoeker aan dat uit een gedetailleerd plan (bijlage bezwaarschrift) blijkt dat de omheiningsmuur een merkwaardige uitsprong maakt van ongeveer 1 bij 2 meter maakt in het meest zuidelijke punt. Hij vraagt zich af of deze uitsprong behoort tot het perceel 1358/B of 1358/C. Hij besluit dat hieruit het belang van het behoud van perceel 1358/B als groene buffer blijkt.

Vlacoro stelt vast dat het perceel niet rechtstreeks paalt aan de Gentse Steenweg en buiten de zone van 100 m vanaf die steenweg valt. Vlacoro meent dan ook dat de voorgestelde onteigening gerechtvaardigd is.

79. Aquafin (2095) dient bezwaar in tegen de onteigening van perceel 352b (afd. 13, sectie A) omdat het een overstortconstructie betreft, nodig voor de goede werking van de afvalwatercollector. Niet alleen dient de toegankelijkheid tot die constructie te worden behouden, Aquafin wenst tevens eigenaar te blijven van het betrokken perceel.

Vlacoro treedt dit bezwaar bij en stelt voor om het perceel uit het onteigeningsplan te schrappen.

80. Bezwaarschrift 2097 *: percelen afd. 13 sectie A nrs. 293, 294/B, 294/E, 294/F en 295

Betrokkene heeft 17 jaar geleden de toestemming gekregen een bos aan te leggen en heeft daartoe investeringen gedaan waardoor hij nu beschikt over een bosje van 2.5ha. Een groot gedeelte van de wijk 'Maal' geniet mee van het bos. Hij pleit ervoor het bos niet op te nemen in het industrieterrein en voorziet concreet het volgende:

- de bosstrook ligt helemaal aan de rand van het geplande industriegebied en belemmert dus geenszins de uitbouw van de industriezone. Het stuk grond dat wegvalt voor de industriezone is verwaarloosbaar
 - de bosstrook vormt dan een groene bufferzone tussen het voorziene industriegebied en een groot gedeelte van de wijk Maal (zie bijlagen 4 en 5)
- Bezwaarindiener wijst erop dat zijn zoon een woning heeft gebouwd op het perceel naast het bos om dit mee te kunnen beheren en onderhouden.

Vlacoro is van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen onvoldoende garanties biedt voor het instellen van een bufferzone. Middels een onteigening kan daaromtrent meer zekerheid geboden worden. Vlacoro is anderzijds wel van oordeel dat de stedenbouwkundige voorschriften dienen te voorzien in een mogelijkheid om inzake het beheer van bufferzones overeenkomsten af te sluiten tussen de terreinbeheerder en particulieren.

81. Bezwaarschrift 2100* = 2563* : percelen afd. 2 sectie C nrs. 1248/B, 1252/C, 1312/D, 1312/E, 1312/F, 1312/G, 1313/B, 1313/C, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1328, 1329/B, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336

De betrokkenen betwisten de wettigheid van de voorziene onteigening. Zij gaan akkoord met de bestemming als industriegebied maar aangezien zij zelf voldoen aan de criteria om te worden toegelaten tot het gemengd regionaal bedrijventerrein begrijpen zij niet waarom zij moeten onteigend worden. Daar komt bij dat bij onteigening de overheid slechts de prijs van landbouwgrond betaalt terwijl zij naderhand de gronden zal verkopen aan industriegrondprijzen. De bezwaarindieners verwijten de betrokken overheidsdiensten ervan de onteigeningsprocedure te misbruiken in hun privaat belang en met speculatieve doeneinden.

Tenslotte menen de betrokkenen dat de voorgenomen onteigening onwettig is vanuit het oogpunt van de wetgeving inzake de mededinging.

Vlacoro is van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert. Zij dienen derhalve onteigend te worden. Vlacoro wijst er op dat de waardebepaling van onteigende percelen wettelijk geregeld is, o.m. in artikel 72, § 1, eerste lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van ruimtelijke ordening: 'Bij het bepalen van de waarde van het onteigende perceel wordt geen rekening gehouden met de waardevermeerdering of -vermindering die voortvloeit uit de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, voorzover de onteigening wordt gevorderd voor de verwezenlijking van dat ruimtelijk uitvoeringsplan.'

Vlacoro stelt ook vast dat het perceel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt en verwijst voor zoveel als nodig naar het tweede lid van artikel 72, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van ruimtelijke ordening: 'Bij het bepalen van de waarde van het onteigende perceel wordt evenmin rekening gehouden met de waardevermeerdering die het goed heeft verkregen door werken of veranderingen uitgevoerd zonder vergunning of in strijd met de voorschriften van een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.'

Vlacoro merkt tenslotte op dat de bezwaarindiener niet aangeeft op welke wijze de onteigening onwettig is vanuit het oogpunt van de wetgeving op de mededinging.

82. Bezwaarschrift 2568 :

Betrokkenen hebben algemeen bezwaar tegen de onteigening en hoopten dat het perceel bouwgrond zou worden of wouden het gebruiken als groentetuin. Vlacoro merkt op dat er geen percelen werden opgegeven. Het blijkt om perceel Afd. 2, sectie C, nr. 1492 te gaan.

Vlacoro is van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert. Zij dienen derhalve onteigend te worden.

83. Bezwaarschrift 2580 :percelen afd. 2 sectie C nrs. 1401/C en 1405/M

De terreinen werden aangekocht in het kader van een uitbreiding van het bestaande bedrijf (dat grenst aan de terreinen). Naar aanleiding van de aanvraag van een Stedenbouwkundig Attest nr.2 voor de uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen werd een ongunstig advies verleend omwille van de strijdigheid met de huidige bestemming van het gebied. Nu zou een dergelijke uitbreiding wel overeenstemmen met de toekomstige bestemming. Maar indien zij worden onteigend hebben zij geen garantie dat zij het betrokken percelen terug toegewezen krijgen. Het bedrijf is van mening dat aangezien het zelf de nodige invulling wil doen en dit liefst binnen zijn deel van de bewuste site het onlogisch en mogelijk onwettelijk is dat de stad Aalst zou onteigenen om vervolgens zelf de invulling te doen en hij (...) is bereid een contract van niet-vervreemding te ondertekenen teneinde een mogelijk speculatief karakter van de aankoop formeel te ontkrachten. De onteigening heeft bovendien geen algemeen nut. De betrokkene verwijst naar de Stedenbouwwet volgens dewelke van algemeen nut is alles wat de ruimtelijke ordening rationeel en harmonieus maakt alsook datgene dat betrekking heeft op de behoeften van de burgers. Volgens het bedrijf is daarvan in casu geen sprake en het vindt dat dit nog wordt onderstreept door de wijze waarop de onteigeningsvergoeding wordt bepaald.

Hij doet tevens, in tweede orde, een voorstel om de grenzen van het onteigeningsplan te wijzigen. Het bedrijf wijst erop dat het een bestaande ontsluiting heeft langs de Gentsesteenweg en vindt dan ook dat, gelet op de zeer onregelmatige vorm van de begrenzing langs de kant Gentsesteenweg, het haalbaar is dat zij niet onteigend worden. Toch verkiest het bedrijf de andere oplossing; met name dat getracht wordt naar een financiële participatie van het bedrijf op basis van een correcte verdeelsleutel binnen het geheel van de realisatie van het gemengd regionaal bedrijfsterrein. Hij wijst er ook op dat de betrokken percelen getroffen zijn door de zonegrens van het gemengd regionaal bedrijventerrein, waardoor een zone non aedificandae ontstaat tussen het bestaande vergunde bedrijf (gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling) en het toekomstige bedrijventerrein. Tot slot is hij van mening dat de percelen niet in hun totale oppervlakte worden bekeken.

Vlacoro stelt vast dat de percelen niet rechtstreeks aan de Gentsesteenweg palen en buiten de zone van 100 m vanaf die steenweg vallen. Het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen zou de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeken. Met toepassing van artikel 69, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van ruimtelijke ordening worden onteigeningen in uitvoering van een ruimtelijk plan automatisch geacht van openbaar nut te zijn. Zulks is hier het geval. Wat het bezwaar omtrent de waardebepaling van een onteigend goed betreft, verwijst Vlacoro naar artikel 72, § 1, eerste lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van ruimtelijke ordening: 'Bij het bepalen van de waarde van het onteigende perceel wordt geen rekening gehouden met de waardevermeerdering of –vermindering die voortvloeit uit de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, voorzover de onteigening wordt gevorderd voor de verwezenlijking van dat ruimtelijk uitvoeringsplan.'

84. Bezwaarschrift 2485 : percelen afd. 2 sectie C nrs. 1372/C, 1491/C en 1398/A

De eigenaar heeft geen bezwaar tegen de onteigening van de percelen 1491/C en 1398/A, maar wel met betrekking tot het perceel 1372/C, dat zich bevindt in de raakzone tussen enerzijds het bedrijventerrein Siezegemkouter en anderzijds het stedelijk woongebied langs de N9. De betrokkene meent dat de grens tussen de aangegeven zones flexibel is bepaald en niet zozeer aan de hand van de rechtsgeldige verkavelingen waarbij deze juridisch worden gerespecteerd. Hij meent dat de tuinzones (van woonhuizen en handelszaken) bepalend waren voor de grensbepaling waardoor de grens van het woongebied varieert wat betreft diepte vanaf de N9, waardoor indringingen in agrarisch gebied worden geregulariseerd. Verzoeker meent dat dit in strijd is met het gelijkheidsbeginsel omdat zij de agrarische bestemming wel gerespecteerd hebben en daarvoor gesanctioneerd worden omdat zij niet worden opgenomen in het woongebied, dit in tegenstelling tot aanpalende percelen. Betrokkene merkt op dat het betrokken perceel ook steeds deel heeft uitgemaakt van een tuinzone bij een handelszaak zodat net dezelfde behandeling als de andere percelen dient te gebeuren. Hij doet volgend voorstel: toevoegen van het tuinperceel aan de woonzone en dus perceel 1372/C laten liggen in het stedelijk woongebied. Wanneer deze toevoeging bovendien wordt verbonden met de bebouwing langs de Zeeldraaiersstraat bekomt men een meer duidelijke, uniforme grens tussen woongebied en bedrijventerrein. Dit lijkt betrokkene ook beter vanuit planologisch standpunt omdat op die manier wordt vermeden dat het bedrijventerrein zou indringen in het woongebied. Volgens betrokkene zou best een duidelijke grens worden bepaald, bijvoorbeeld een strook woongebied van 100m vanaf de N9. Op die manier worden de bestaande tuinen grotendeels gerespecteerd, is er voldoende tussenruimte vanaf de bestaande woningen tot aan het bedrijventerrein en is er een éénduidige en gelijke behandeling van de belanghebbenden, dit terwijl de totale oppervlakte-inname vergelijkbaar is.

Vlacoro stelt vast dat het perceel niet rechtstreeks paalt aan de Gentse Steenweg en voor een groot deel buiten de zone van 100 m vanaf die steenweg valt. Vlacoro meent dan ook de voorgestelde onteigening gerechtvaardigd is. Het handhaven van de bestaande toestand van dit perceel zou de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeken.

85. Bezwaarschrift 2649 : percelen: afd. 2 sectie C nr. 1489/A, 1301 en afd. 13 sectie A nr. 367/A

Betrokkene heeft bezwaar tegen de onteigening.

Vlacoro is van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert. Zij dienen derhalve onteigend te worden.

86. Bezwaarschrift 2654:

Geen percelen opgegeven.

De bezwaarindiener bewerkt als eigenaar en huurder ongeveer 7ha landbouwgrond

Hij verliest bij onteigening waardevolle landbouwgrond terwijl er geen alternatieve landbouwgronden zijn in Aalst.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter is nodig om tegemoet te komen aan de taakstelling inzake bijkomende bedrijventerreinen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Vlacoro verwijst hier naar haar antwoord bij kader 1. Voor zover het de percelen afdeling 2, sectie C 1390, 1391, 1392/A, 1393/A, 1393/B, 1394/A, 1395 en 1339 betreft is Vlacoro van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert. Zij dienen derhalve onteigend te worden.

87. Bezwaarschrift 2897 : percelen afd. 13 sectie A nrs. 472/A, 472/B, 474, 475/A, 514/C, 526, 527, 528/B, 529/B, 530/C

Bezwaarindiener wijst erop dat de gronden integraal deel uitmaken van het landbouwbedrijf waarvan uitbating volledig in het gedrang komt.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter is nodig om tegemoet te komen aan de taakstelling inzake bijkomende bedrijventerreinen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Vlacoro verwijst hier naar haar antwoord bij kader 1.

Vlacoro is van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert. Zij dienen derhalve onteigend te worden.

88. Bezwaarschrift 2978* : percelen afd. 13 sectie A nrs.329/F 02, 331/D

Er wordt gewezen op het verlies van gronden van goede kwaliteit dichtbij het bedrijf. Hij wijst op de strijdigheid met het Europese landbouwbeleid waarbij plattelandsontwikkeling voorrang krijgt om in dichtgeslibde gebieden open ruimte te houden.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter is nodig om tegemoet te komen aan de taakstelling inzake bijkomende bedrijventerreinen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Vlacoro verwijst hier naar haar antwoord bij kader 1. Vlacoro is van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert. Zij dienen derhalve onteigend te worden.

89. Bezwaarschrift 2979 * : percelen afd. 2 sectie C nrs 1502, 1503/E, 1503/F in eigendom, afd. 13 sectie A nr. 329/F03, 331/d in mede-eigendom. De betrokkene heeft algemene bezwaren tegen de onteigening en gaat niet akkoord met de aanstelling van een gemeentebedrijf als onteigen(en)de instantie. Bovendien is de onteigening niet in overeenstemming met Europese politiek van openhouden van de stedelijke regio's voor nieuw landbouwbeleid.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter is nodig om tegemoet te komen aan de taakstelling inzake bijkomende bedrijventerreinen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Vlacoro verwijst hier naar haar antwoord bij kader 1.

Vlacoro is tevens van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert. Zij dienen derhalve onteigend te worden.

90. Bezwaarschrift 2984 : eigenaar en huurder van 7ha akkerland in Siezegemkouter

De betrokkene is landbouwer in bijberoep met zoon die zich wil vestigen als zelfstandig landbouwer.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter is nodig om tegemoet te komen aan de taakstelling inzake bijkomende bedrijventerreinen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Vlacoro verwijst hier naar haar antwoord bij kader 1. Vlacoro is van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert. Zij dienen derhalve onteigend te worden.

91. Bezwaarschrift 3208 : percelen 13 sectie A nr. 334A en nr. 473

Betrokkene is van mening dat de overheid eigenmachtig eigendom die eens bouwgrond was, wil verwerven.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter is nodig om tegemoet te komen aan de taakstelling inzake bijkomende bedrijventerreinen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Vlacoro verwijst hier naar haar antwoord bij kader 1. Vlacoro is ook van oordeel dat het handhaven van de bestaande toestand van deze percelen de goede inrichting van het bedrijventerrein hypothekeert. Zij dienen derhalve onteigend te worden.

(...)"

Overwegende dat in deze stand van het geding, de motivering van het bestreden besluit, in samenlezing met het advies van de VLACORO, op het eerste gezicht de noodzaak van de onteigening ten algemene nutte ter realisatie van het bedrijventerrein op afdoende wijze verantwoordt; dat de door de verzoekende partij aangehaalde bepalingen niet lijken in te houden dat de overheid in haar formele motivering de motieven van de opgegeven redenen moet vermelden; dat voorts de verzoekende partij geen concrete argumenten bijbrengt die de Raad er in de huidige stand van het geding kunnen toe brengen aan te nemen dat de bestreden onteigening kennelijke onredelijk is;

Overwegende dat, in zoverre de verzoekende partij kritiek uit op de aanwijzing van de onteigenende instantie, op het eerste gezicht de verwerende partij kan worden bijgetreden waar die stelt dat het bestreden besluit de stad Aalst als onteigenende instantie aanwijst; dat dit onderdeel van het middel faalt in de feiten; dat het vierde middel in zijn geheel niet ernstig is;

Overwegende dat de verzoekende partij een vijfde middel neemt uit de schending van artikel 3 van de wet tot bescherming van de economische mededinging, gecoördineerd op 1 juli 1999,

"Doordat, het bestreden besluit onder meer het onteigeningsplan Siezegemkouter definitief vaststelt en daarmee tegelijkertijd impliciet toelaat dat het Gemeentebedrijf van de stad Aalst tot onteigening kan overgaan;

Terwijl, het krachtens artikel 3 van de wet tot bescherming van de economische mededinging verboden is dat één of meer ondernemingen misbruik maakt van machtspositie op minstens een wezenlijk deel van de Belgische markt;

Dat uit het enkele feit dat het RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Aalst op gewestelijk niveau wordt vastgesteld, meteen ook aantoonst dat de toegang tot industrieterreinen in de Regio Aalst wordt 'gemonopoliseerd' door de 'terreinbeheerder'; dat spijts de ontstentenis van aanduiding van de identiteit van deze terreinbeheerder, mag worden aangenomen dat deze de stad Aalst, bij monde van het Stedelijke Bedrijf zal zijn, gelet op de uitdrukkelijke vermelding als onteigenende instantie op het onteigeningsplan; dat de wet onder meer als misbruik aanmerkt: 'het beperken van de productie, de afzet (...) ten nadele van de gebruikers';

Dat, door het onder beheer plaatsen van de realisatie van industrieterreinen, de afzet van industrieterreinen wordt beperkt ten nadele van de gegadigden die zich deze industrieterreinen wensen aan te schaffen; dat de dienovereenkomstige onteigeningsmachtiging deze beperking van afzet alleen maar bevestigt; dat krachtens artikel 47 van de wet openbare ondernemingen (zoals het Gemeentebedrijf) waaraan de overheid exclusieve rechten verleent (zoals in casu beheersrecht en onteigeningsmachtiging) onderworpen zijn aan de wet voor zover daardoor zij niet verhinderd worden in de uitvoering van hun wettelijke taken; dat hun wettelijke taken zijn van artikel 263sexies Gemeentewet en zij door toepassing van de wet op de economische mededinging perfect hun taak kunnen uitoefenen";

Overwegende dat de verzoekende partij op het eerste gezicht bij de ontwikkeling van het middel is uitgegaan van een verkeerde aanwijzing van de onteigenende instantie; dat, zoals is komen vast te staan bij het vierde middel, in deze stand van het geding deze kritiek niet opgaat; dat de verzoekende partij in haar uiteenzetting van de wijze waarop de aangevoerde bepaling geschonden zou zijn, ook lijkt uit te gaan van een interpretatie van het procédé van het "onder beheer plaatsen" die, zoals bij de bespreking van het tweede middel is gebleken, in rechte niet de draagwijdte kan hebben die de verzoekende partij er in dit middel wil aan geven; dat derhalve in deze stand van het geding het middel zowel in feite als in rechte faalt; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat niet voldaan is aan de eerste door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

Dit arrest zal worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het bestreden besluit.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negen april 2004, door :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
	W. GEURTS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

W. GEURTS.

J. BOVIN.