

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 188.158 van 24 november 2008  
in de zaak A.186.446/X-13.591.**

In zake : de c.v.a. WAREHOUSES DE PAUW,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat D. DE KEUSTER,  
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,  
Graanmarkt 2

tegen :

1. de stad AALST,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat B. BRONDERS,  
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,  
E. Beernaertstraat 106,
2. de deputatie van de provincieraad van OOST-  
VLAANDEREN.

tussenkommende partijen :

1. de n.v. TUPPERWARE BELGIUM,
2. de n.v. B&R,  
die woonplaats kiezen bij  
advocaat J.-F. VAN DEN BERGHE,  
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,  
Louizalaan 149.

---

**DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,**

Gezien het enig verzoekschrift dat de c.v.a. WAREHOUSES DE PAUW op 21 december 2007 heeft ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van :

1. het besluit van 20 september 2007 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Tragel” van de stad Aalst, en
2. de beslissing van 29 mei 2007 van de gemeenteraad van de stad Aalst houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Tragel” van de stad Aalst;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 23 april 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 mei 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat A. VANDERVENNET, die loco advocaat D. DE KEUSTER verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat J. NIJS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat P. LOUAGE, die loco advocaat B. BRONDERS eveneens verschijnt voor de eerste verwerende partij, van bestuurssecretaris K. VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat P. MALLIEN, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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;

## **OVERWEEGT WAT VOLGT :**

### **1. De rechtspleging**

Met een verzoekschrift van 7 maart 2008 hebben de n.v. TUPPERWARE BELGIUM en de n.v. B&R gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

### **2. De thans voorliggende gegevens van de zaak**

2.1. De site “Tragel” ligt in noordelijke richting ten opzichte van het stadscentrum van Aalst, en wordt doorsneden door de Dender.

Ter plaatse zijn een groot aantal, verscheiden functies aanwezig.

2.2. De verzoekende partij is eigenaar van een aantal percelen op de site waarop gebouwen, opslagplaatsen en distributieruimten staan die zij verhuurt aan bedrijven en ondernemers. De betreffende terreinen zijn volgens de

bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen in industriegebied.

2.3. De stad Aalst wenst middels een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een aantal ontwikkelingen in dit gebied te stimuleren.

Onder meer is het de bedoeling om langs de beide oevers van de Dender een “waterfront” in te richten met onder meer een fietsroute, zou een nieuwe verbindingsweg moeten aangelegd worden tussen de stadsring die het gebied begrenst en de nabije pendelparking van de spoorwegen, en wordt gestreefd naar een differentiatie en een kwalitatieve reconversie van de verschillende economische activiteiten in het gebied.

2.4. Naar aanleiding van contacten tussen de eerste verwerende partij en de betrokkenen, richt de verzoekende partij op 4 januari 2006 een brief aan de eerste verwerende partij, waarin zij bevestigt “helemaal geen bezwaar” te hebben tegen de “voorgenomen ontsluitingsweg”, evenwel “los van de nog te voeren onderhandelingen aangaande financiële vergoedingen die tegenover de inname van onze eigendommen staat”.

2.5. De gemeenteraad van de stad Aalst stelt het gemeentelijk RUP “Tragel” voorlopig vast in zitting van 6 juli 2006.

De terreinen van de verzoekende partij komen volgens de ontwerp-plannen onder meer terecht in een zone voor “stedelijk woongebied I”, dat voor minstens 70% door de woonfunctie dient te worden ingenomen, met als toegelaten nevenbestemmingen vooral centrumondersteunende functies zoals kleinschalige, buurtgerichte detailhandel, recreatieve en culturele voorzieningen, hotels, restaurants en café(taria)’s.

Sommige percelen komen te liggen in een “zone voor gemengd stedelijke functies en herbestemming van voormalige bedrijfsgebouwen”.

Tevens is voorzien dat de terreinen van de verzoekende partij zouden doorsneden worden door de reeds hiervoor genoemde verbindingsweg tussen de stadsring en de pendelparking van de spoorwegen (de zogenaamde “Tragelweg”). Voor deze strook wordt bij het plandossier een onteigeningsplan gevoegd.

2.6. Gedurende het openbaar onderzoek over het ontwerp van RUP dient de verzoekende partij geen bezwaarschrift in.

De GECORO van de stad Aalst verleent advies op 10 januari 2007.

2.7. Met een brief van 10 mei 2007 meldt de verzoekende partij aan de eerste verwerende partij dat zij “akkoord is de vereiste percelen of gedeelten ervan te verkopen tegen de prijs van 8.750.000,00 euro”, daarin evenwel nog niet begrepen de “afbraakkosten van de gebouwen en de vergoedingen die dienen betaald te worden tot uitwinning van de huurders”.

2.8. Op 29 mei 2007 stelt de gemeenteraad van de stad Aalst het gemeentelijk RUP “Tragel” definitief vast.

Dit is het tweede bestreden besluit.

2.9. Op 20 september 2007 keurt de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het gemeentelijk RUP “Tragel” goed.

Dit is het eerste bestreden besluit.

2.10. In haar nota deelt de eerste verwerende partij nog mee dat het onteigeningsplan, dat tegelijkertijd met het gemeentelijk RUP werd opgemaakt, vooralsnog niet ter goedkeuring werd voorgelegd aan de Vlaamse regering, zoals bepaald in artikel 70, § 2 van het DRO.

### **3. De ontvankelijkheid**

De eerste verwerende partij en de tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vordering.

Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zou zich slechts opdringen indien zou komen vast te staan dat de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering vervuld zijn, hetgeen, zoals hierna zal blijken, te dezen niet het geval is.

#### **4. De grondvoorwaarden tot schorsing**

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

4.2.1. Met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel voert de verzoekende partij het volgende aan :

“27. Onder randnummer 1 heeft Verzoekster haar commerciële activiteiten, zijnde het ontwikkelen en ter beschikking stellen van opslagruimtes, toegelicht. Zij heeft hiervoor de stukken 3 en 4 toegevoegd.

Verzoekster voegt als stuk nr. (...) een lijst toe van de bedrijven die op de site zijn gevestigd en waar goederen worden opgeslaan. Hiertoe behoren onder meer een opslagruimte voor de kringloopwinkels.

De bestreden beslissing heeft voor gevolg dat deze activiteit zonevreemd wordt. Verzoekster zal hierdoor sterk gehinderd worden in de commerciële exploitatie van deze site. Zo zal het niet meer mogelijk zijn om een stedenbouwkundige vergunning te vragen voor een kleine uitbreiding buiten het bestaande volume. Artikel 1 van de voorschriften bepaalt immers dat bij een bestaand gebouw welke niet in overeenstemming is met het plan, enkel nog verbouwingen binnen het bestaande volume kunnen worden toegestaan. Bovendien stelt dit artikel dat de gronden niet mogen worden aangewend als opslagplaatsen van materialen. Deze aanpassingen zijn echter courant noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de noden van de klanten. Deze noden evolueren in de tijd. Nieuwe klanten stellen ook steeds nieuwe eisen naar de invulling van de ruimte.

Het zal tevens onmogelijk zijn om een nieuwe en gelijkaardige activiteit op te starten.

28. Daarenboven zal de dreigende onteigening een toestand van rechtsonzekerheid doen ontstaan en in elk geval nieuwe klanten afschrikken om zich op die locatie te vestigen.

29. De terreinen van Verzoekster worden nu ontsloten via de Tragel. Deze toegang dreigt onmogelijk te worden met de nieuwe bestemming onder artikel 10 ‘Zone voor Publieke Ruimte en beperkte verkeersfunctie’ van het bestreden RUP. Onder dit artikel zal deze weg verkeersarm worden gemaakt. De gemotoriseerde verkeersfunctie is ondergeschikt aan de verblijfsfunctie en de langzaamverkeersfunctie. De terreinen die Verzoekster exploiteert aan de Tragel en waarvoor onmiskenbaar vrachtverkeer nodig is, dreigen gewoon onbereikbaar te worden.

30. Het bestreden RUP hindert dan ook Verzoekster sterk in haar normale commerciële activiteiten en leidt bovendien tot een toestand van grote rechtsonzekerheid. Deze toestand van juridisch immobilisme zal leiden naar een toestand van ruimtelijk immobilisme van de betrokken site met een dreiging van leegstand met de daaraan verbonden belastingen. Het bestreden RUP komt de facto overeen met een onteigening.

Deze toestand maakt dan ook onmiskenbaar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit”.

4.2.2. De verwerende partijen en de tussenkomende partijen betwisten het voorhanden zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij.

4.3.1. Luidens artikel 17, § 3 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State dient de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen. Artikel 8, eerste lid, 3/ van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State, bepaalt dat de vordering tot schorsing dient te bevatten “een uiteenzetting van de feiten die van aard zijn aan te tonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, waarbij alle stukken worden gevoegd die het risico op dergelijk nadeel aantonen”.

Uit deze bepaling volgt dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift duidelijk en concreet dient aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten ondergaat of dreigt te ondergaan, en dat met nadien bijgebrachte feiten en verklaringen en niet bij het verzoekschrift gevoegde stukken geen rekening kan worden gehouden. De verzoekende partij mag zich in haar uiteenzetting niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of dreigt te ondergaan.

4.3.2. Aangaande het, ingevolge de bestreden besluiten, zonevreemd worden van haar gebouwen, beperkt de verzoekende partij zich ertoe te stellen dat nieuwe activiteiten of kleine uitbreidingen buiten het bestaande volume, die “courant noodzakelijk (zijn) om te kunnen voldoen aan de noden van de klanten”, onmogelijk zullen worden. Zij voert evenwel geen concrete gegevens aan die het aannemelijk maken dat zij daardoor een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal ondergaan.

4.3.3. Wat “de dreigende onteigening” betreft, maakt het bestreden gemeentelijk RUP op zich geen onteigeningen mogelijk. Krachtens artikel 70, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wordt een onteigeningsplan dat gekoppeld is aan een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat ter goedkeuring aan de bestendige deputatie wordt voorgelegd, niet aan die bestendige deputatie maar aan de Vlaamse regering ter goedkeuring voorgelegd, hetgeen pas kan na de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de bestendige deputatie. De Vlaamse regering beslist over het onteigeningsplan en verleent een onteigeningsmachtiging conform de wetgeving inzake onteigeningen. Het bestreden besluit van de deputatie houdt -zoals overigens wettelijk voorgeschreven- geen goedkeuring in van het onteigeningsplan. Op heden is het betreffende onteigeningsplan nog niet goedgekeurd en derhalve niet uitvoerbaar, zodat het geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan veroorzaken. De vage bewering van een “dreigende onteigening” kan evenmin volstaan om te besluiten tot het voorhanden zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij. Bovendien maakt een “toestand van rechtsonzekerheid” op zich geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit.

4.3.4. Wat de beweerde problemen inzake bereikbaarheid van de terreinen van de verzoekende partij betreft, stelt het gemeentelijk RUP een nieuwe verbindingsweg in het vooruitzicht, die, zoals de tweede verwerende partij terecht opmerkt, deze bereikbaarheid naar de toekomst toe zal dienen te verzekeren.

Uit de gegevens van de zaak blijkt verder dat de verzoekende partij tijdens de opmaakprocedure van het bestreden gemeentelijk RUP “helemaal geen bezwaar” had tegen de “voorgenomen ontsluitingsweg”, evenwel “los van de nog te voeren onderhandelingen aangaande financiële vergoedingen die tegenover de inname van onze eigendommen staat”, en dat zij later, met een brief van 10 mei 2007, aan de eerste verwerende partij heeft gemeld dat zij “akkoord is de vereiste percelen of gedeelten ervan te verkopen tegen de prijs van 8.750.000,00 euro”, daarin evenwel nog niet begrepen de “afbraakkosten van de gebouwen en de vergoedingen die dienen betaald te worden tot uitwinning van de huurders”. In dit opzicht vertoont het beweerde nadeel een louter financieel karakter dat in beginsel niet moeilijk te herstellen is, en waarvoor de verzoekende partij niet concreet aantoont dat het moeilijk te herstellen is.

Gelet op het voorgaande komt het in de gegeven omstandigheden niet aannemelijk voor dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden

besluiten de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent of dreigt te berokkenen.

Er is niet voldaan aan één van de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

**OM DIE REDENEN  
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

**Artikel 1.**

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. TUPPERWARE BELGIUM en de n.v. B&R wordt ingewilligd.

**Artikel 2.**

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

**Artikel 3.**

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

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig november 2008, door :

|       |             |                  |
|-------|-------------|------------------|
| de H. | R. STEVENS, | kamervoorzitter, |
| Mevr. | A. TRUYENS, | griffier.        |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**A. TRUYENS.**

**R. STEVENS.**