

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 212.903 van 3 mei 2011
in de zaak A. 194.873/X-14.485.**

In zake : 1. de n.v. Michel VESCHAEVE
 2. de n.v. DIVERTH
 3. Didier VERSCHAEVE
 4. Thierry VERSCHAEVE
 5. Marie-Rose ARRECKX
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Konstantijn Roelandt
 kantoor houdend te 1040 BRUSSEL
 Galliërslaan 33
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Staelens
kantoor houdend te 8000 BRUGGE
Gerard Davidstraat 46, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

de INTERCOMMUNALE LEIEDAL
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Dominique Desmet en Pieter Dewaele
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
Groeningestraat 33
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 11 december 2009, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 29 september 2009 van de Vlaamse minister
van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse
Raad “waarbij aan de Intercommunale Leiedal machtiging tot onteigening wordt

verleend met toepassing van de spoedprocedure van onroerende goederen gelegen in Kortrijk (Heule-Kuurne) voor de uitbreiding van het bedrijventerrein ‘Kortrijk-Noord’”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 4 mei 2010. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Eric Lanckswertdt heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 april 2011.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Brecht Vercruyssen, die loco advocaat Konstantijn Roelandt verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Nathalie De Clercq, die loco advocaat Bart Staelens verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Nathalie De Clercq, die loco advocaten Dominique Desmet en Pieter Dewaele verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Eric Lanckswertdt heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De eerste verzoekende partij is de eigenares van een terrein gelegen aan de Sint-Katriensesteenweg te Kuurne, kadastraal bekend sectie A, nr. 312/C en een deel van nr. 313/E/2.

De tweede verzoekende partij is de eigenares van een perceel gelegen aan de Sint-Katriensesteenweg te Kuurne, kadastraal bekend sectie A, deel van nr. 313/E/2.

De derde, vierde en vijfde verzoekende partij zijn bestuurder van de eerste verzoekende partij.

De eerste, derde en vierde verzoekende partij zijn bestuurder van de tweede verzoekende partij.

4. De voormelde percelen vormen de te onteigenen gebieden 1 en 2 van het bestreden besluit.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het op 20 januari 2006 door de Vlaamse regering definitief vastgestelde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk” (hierna: GRUP) behoort het te onteigenen gebied tot “gemengd bedrijventerrein”, waarvan het grootste gedeelte bestaat uit gemengd regionaal bedrijventerrein en een kleiner gedeelte uit lokaal bedrijventerrein.

5. Op 21 december 2007 neemt de tussenkomende partij “het plan houdende omlijning van de ‘Uitbreiding bedrijventerreinen Heule – Kuurne’, alsmede de tabel van onteigeningen” voorlopig aan.

6. Van 16 januari 2008 tot 31 januari 2008 wordt een openbaar onderzoek gehouden over de voorgenomen onteigening. Er worden acht bezwaarschriften ingediend, waaronder een door Michel Verschaeve. In zijn

bezwaarschrift stelt hij dat de betrokken gronden eigendom zijn geworden van de n.v. Verschaeve Michel en van de n.v. Diverth en dat “deze firma’s zouden willen gebruik maken van deze gronden om daar hun activiteiten uit te oefenen”.

7. Op 25 april 2008 bespreekt de tussenkomende partij de ingediende bezwaarschriften en neemt ze het plan houdende omlijning van het “gemengd bedrijventerrein Kortrijk Noord (Heule – Kuurne), uitbreiding”, alsook de tabel van de te onteigenen percelen, definitief aan.

Het bezwaar van Michel Verschaeve wordt als volgt besproken:

“Inzake 6.1. Overwegende dat:

- de desbetreffende percelen gelegen zijn in een gebied dat in de afbakening van het stedelijk gebied Kortrijk dd. 20 januari 2006 bestemd is als lokaal gemengd bedrijventerrein;

- volgens de actuele kadastrale gegevens de innemingen 2 en 3 nog steeds eigendom zijn van de heer en mevrouw Verschaeve – Arreckx;

- de realisatie van het volledige plangebied door de overheid, in casu Leiedal garandeert overeenkomstig artikels 75, 76, 77 van het programmadecreet van 19 december 2003 dat:

- o de gronden effectief gerealiseerd worden en niet jarenlang geïmmobiliseerd blijven,

- o ieder bedrijf dat aan de gestelde voorwaarden voldoet zich kan vestigen,

- o de geplande economische bedrijfsactiviteiten effectief worden uitgeoefend,

- o er geen prijspeculatie ontstaat.

Dit onder meer door het contractueel opnemen van de nodige verplichtingen zoals een bouwverplichting, de verplichting tot het uitoefenen van economische activiteit, e.a. in de aktes van ter beschikkingstelling en door het verplichte beheer en opvolging door Leiedal

- het aangewezen is dat de overheid, in casu Leiedal eigenaar wordt van alle gronden binnen het plangebied in functie van:

- o het optimaal structureren van het gebied, in casu het verkrijgen van een optimale configuratie van de percelen gelegen langs de St-Katriensesteenweg die niet verkregen (kan) worden zonder een herindeling van de huidige eigendommen;

- o de goede infrastructurele uitrusting van het volledige plangebied, waarbij de aanleg van wegenis- en rioleringen, bufferzones en waterbufferbekkens globaal kan bestudeerd en aangepakt worden”.

Verder wordt in deze beslissing bepaald wat volgt:

“Gelet op de bepaling in art. 73§5 van het programmadecreet van 19 december 2003 dat stipuleert dat de onteigening sowieso gebeurt bij toepassing van de wet van 26 juli 1962, betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening te algemenen nutte.

Niettemin gelet op het feit dat voorgeschreven is dat de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden van toepassing is, kan deze hoogdringendheid daarenboven bijkomend gemotiveerd worden, gezien de volgende elementen:

- * Het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kuurne is goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen dd. 5 juli 2007. Hierin wordt, met betrekking tot het plangebied, onder meer het volgende opgenomen:

De uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein, met als randvoorwaarden ‘mobiliteit’ en ‘afwatering’, alsook de uitbreiding van het aanbod aan lokaal bedrijventerrein.

- * Op heden zijn er in de gemeente Kuurne en de stad Kortrijk quasi geen gronden meer beschikbaar voor zowel ambachtelijke als regionale bedrijvigheid. Er bestaat nochtans een dringende behoefte aan nieuwe vestigingsmogelijkheden voor zowel lokale als regionale bedrijven.

- * rekening houdende met de ontwikkelingstermijn voor nieuwe zones, zal deze zone de eerste en belangrijkste nieuwe ontwikkeling zijn binnen de gemeente in de komende vijf jaar en cfr. de principes van de structuurplanning dient deze zone prioritair ontwikkeld te worden vooraleer nieuwe bedrijventerreinen kunnen vastgelegd worden. Een tweede in het gemeentelijk structuurplan voorziene ontwikkeling langs de Brugsesteenweg moet immers nog de volledige procedure tot bestemming doorlopen.

- * binnen het arrondissement Kortrijk zijn er op heden eveneens nog weinig gronden beschikbaar voor bedrijvigheid:

Voor lokale bedrijven zijn er in de omgeving van Kuurne en Kortrijk op heden geen aanbodmogelijkheden meer. Enkel in het zuiden van het arrondissement is er nog een beperkt aanbod op de zone Oude Spoorweg te Sint Denijs en op de artisanale verkaveling Spinnerijstraat te Moen is er nog 1 perceel beschikbaar. Voor deze zones dient er wel de opmerking gemaakt te worden enerzijds dat deze in eerste orde bestemd zijn voor ‘plaatselijke’ lokale bedrijven en anderzijds dat deze zones zich al op een ruimte afstand (circa 25km) bevinden van het plangebied van de uitbreiding van het bedrijventerrein Kortrijk Noord (Heule – Kuurne).

Voor regionale bedrijven zijn er enkel nog een beperkt aantal percelen op de markt op de uitbreiding noordwest van het bedrijventerrein Gullegem – Moorsele.

Voor dit regionaal bedrijventerrein wordt er echter verwacht dat de gronden tegen eind 2008, uiterlijk 2009 volledig uitverkocht zijn. Het is immers zo dat de vraag naar deze gronden momenteel het aanbod sterk overstijgt.

De ontwikkeling van een aantal regionale terreinen in de omgeving is op heden wel opgestart, namelijk:

- Bedrijventerrein Evolis te Kortrijk/Harelbeke: het bedrijventerrein is momenteel in aanleg en de gronden worden verkoopbaar tegen eind 2008. Dit terrein wordt echter ontwikkeld als een “hoogwaardig” bedrijventerrein waarbij er vooral gezocht wordt naar bedrijven met een innovatief karakter, met behoefte aan een representatieve uitstraling en geënt op de sterktes van de regio Kortrijk.

- Bedrijventerrein De Blokken te Zwevegem: Dit betreft een regionaal bedrijventerrein dat verkoopbaar wordt tegen midden 2009. Ook hier zijn reeds diverse percelen gereserveerd vermits de vraag het aanbod overstijgt.

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Kortrijk Noord hebben zich reeds meerdere kandidaten aangemeld voor de verwerving van een perceel grond, waaruit blijkt dat er duidelijk vraag is naar grond voor lokale of regionale bedrijvigheid. Daarbij zijn er diverse bedrijven die reeds op het bestaande bedrijventerrein zijn gevestigd en nood hebben aan uitbreiding”.

8. Op 23 mei 2008 geeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een gunstig advies over het onteigeningsplan.

9. Op 29 januari 2009 geeft de bevoegde Vlaamse minister zijn instemming aan het onteigeningsplan.

Op 13 juni 2009 geeft de bevoegde Vlaamse minister een gunstig advies.

10. Op 17 juli 2009 herbevestigt de tussenkomende partij de definitieve aanname van het onteigeningsplan en geeft ze een aanvullende, meer gedetailleerde motivering over sommige bezwaarschriften, waaronder het bezwaarschrift van Michel Verschaeve. De bijkomende motivering luidt als volgt:

“(2.1) Ruimtelijk

Om een bedrijventerrein op een logische en efficiënte manier te ontwikkelen moet de inrichting en infrastructurele uitrusting onafhankelijk van de eigendomsstructuren gebeuren. De vergunningsverlenende stedenbouwkundige lokale en Vlaamse overheden hechten daar veel belang aan. De voorschriften van het RUP afbakening regionaal stedelijk gebied Kortrijk voorzien immers dat bij elke stedenbouwkundige aanvraag een inrichtingsplan moet worden gevoegd dat aangeeft hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat gerealiseerd is binnen het gebied en/of de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

- Specifiek voor de innemingen 2 en 3 langs de St.-Katriensteenweg, gelegen binnen de zone lokaal bedrijventerrein, is een perceelsindeling van

de bedrijfskavels gebaseerd op de huidige eigendomsgrenzen geen goeie oplossing.

- De percelen moeten immers loodrecht op de St.-Katriensteenweg gestructureerd worden naar analogie van de bestaande bedrijvigheid langs de St.-Katriensteenweg. Dit gedeelte van het bedrijventerrein moet immers volgens de voorschriften van het RUP, ontsloten worden op de St.-Katriensteenweg. Dit houdt in dat er een herverkaveling van eigendommen moet gebeuren van de gronden langs de St.-Katriensteenweg om 3 volwaardige percelen te verkrijgen voor lokale bedrijven met voldoende breedte en diepte om zorgvuldig te kunnen gebruiken. Indien er geen herverkaveling gebeurt, is het restperceel zo goed als onrealiseerbaar. Dit is op de figuur hierna weergegeven. Door opname van alle gronden in het onteigeningsplan wordt gegarandeerd dat deze herverkaveling op korte termijn kan worden gerealiseerd.

(...)

(2.2) Haalbaarheid

Om het bedrijventerrein op een kwalitatieve wijze uit te rusten, moeten heel wat (uitrustings)kosten worden gemaakt die nuttig zijn voor en verdeeld moeten worden over het volledige plangebied, onder meer:

- Voorafgaandelijke archeologische onderzoeken, studies rond afwatering, inrichting, infrastructuur, grondverzet,e.a;
- De aanleg van nieuwe wegenis;
- De opwaardering /verbetering van bestaande wegenis, in het bijzonder de Izegemsestraat;
- Aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel,;
- Aanleg van de groenbuffers als afwerking en afscherming naar het aanpalend landschap en woningen;
- Aanleg van waterbufferbekkens onder meer als compensatie voor overstromingsgevoelige gebieden die worden ingenomen;
- Aanleg van volwaardige nutsleidingen;
- De ontsluiting van de bestaande bedrijven op de infrastructuur van het nieuwe bedrijventerrein zoals bepaald in het RUP.
- De volledige uitwinning van een bestaande landbouwbedrijf (...)

Daarenboven zal een belangrijk gedeelte van de gronden in het plangebied niet kunnen verkocht en bebouwd worden opdat de overige gronden zouden kunnen gerealiseerd worden.

(...)

- Een autonome ontwikkeling zonder voorwaarden toelaten van de gronden, palend aan de Izegemsestraat en de St. Katriensteenweg, door de respectievelijke eigenaars, houdt in dat alle lasten en kosten opgelegd worden aan de nog niet ontsloten gronden in het binnengebied. Deze gronden zijn verhoudingsgewijs al zwaarder belast met groenbuffers, nieuwe wegenis en waterbufferingzones. Dit is niet alleen niet correct, maar maakt bovendien de realisatie van het binnengebied niet langer haalbaar en heeft de immobilisatie van het grootste gedeelte van de gronden als gevolg.

Er werden de afgelopen maanden minnelijke gesprekken gevoerd met de beide betrokken eigenaars, duidelijk mede ook in functie van een ontwikkeling voor de eigen bedrijfsvoering, zoals door hen gevraagd. Dit weliswaar met de uitdrukkelijke voorwaarde dat Leiedal de realisatie coördineert en aanstuurt, dat de eigenaars bijdragen in de globale

realisatiekosten volgens proportioneel aandeel en bereid zijn tot herverkaveling van de gronden in functie van optimalisatie van de percelen. Dit volgens een systeem van open boekhouding of forfaitaire bijdrage (vrije keuze van het bedrijf). Een minnelijk akkoord ter zake is niet bereikt en ligt moeilijk. (...)

Ook de gesprekken met eigenaar Verschaeve – Arreckx hebben nog niet tot een akkoord geleid.

In de beslissing van de raad van bestuur van 25 april 2008 is reeds aangetoond dat er een tekort bestaat aan bouwrijpe bedrijfsgronden in de onmiddellijke omgeving. Dit tekort is inmiddels nog prangender geworden.

Het is dan ook noodzakelijk dat voor Leiedal de mogelijkheid bestaat om op korte termijn over te gaan tot de gedwongen verwerving van alle gronden binnen het plangebied, in het bijzonder voor de innemingen 2, 3 en 27-34-35-36 als er geen akkoord kan bereikt worden met de twee betrokken eigenaars op basis van voormelde randvoorwaarden.

Door opname van alle gronden in het onteigeningsplan kan gegarandeerd worden dat op korte termijn bouwrijpe bedrijfskavels kunnen beschikbaar worden gesteld aan een haalbare prijs en daarenboven dat overeenkomstig de artikel 75, 76, 77 van het programmadecreet van 19 december 2003:

- De gronden effectief gerealiseerd worden en niet jarenlang geïmmobiliseerd
- Ieder bedrijf dat aan de gestelde voorwaarden voldoet er zich kan vestigen
- De geplande economische bedrijfsactiviteiten effectief worden uitgeoefend
- Er geen prijsspeculatie ontstaat.

Deze voorwaarden kunnen niet gegarandeerd worden als de eigenaars Nv Teral en Verschaeve zonder meer autonoom hun gronden realiseren”.

11. Bij het bestreden besluit van 29 september 2009 verleent de bevoegde Vlaamse minister aan de tussenkomende partij de machtiging tot onteigening met toepassing van de spoedprocedure van onroerende goederen gelegen in Kortrijk voor de uitbreiding van het bedrijventerrein “Kortrijk-Noord”.

IV. Ontvankelijkheid

12. Krachtens de bepalingen van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte, heeft de vrederechter, wanneer de onteigenaar de vordering tot onteigening bij hem heeft ingeleid, als opdracht de voor de onteigening vereiste besluiten van de onteigenende overheid zowel op hun interne als op hun externe wettigheid te toetsen. Die bevoegdheid van de gewone rechter

sluit de bevoegdheid van de Raad van State uit om kennis te nemen van een beroep tot nietigverklaring van die handelingen, indien dat beroep is ingesteld door de onteigende. Deze bevoegdheidsuitsluiting geldt vanaf de dagvaarding om voor de gewone rechter te verschijnen en ten aanzien van de personen die tot die procedure toegang hebben. Zij geldt ook voor het beroep tot nietigverklaring dat bij de Raad van State is ingesteld vooraleer de vrederechter werd geadieerd.

In casu heeft de tussenkomende partij bij brief van 31 maart 2011 aan de Raad van State meegedeeld dat de onteigeningsprocedure is ingeleid voor de vrederechter. Bij deze brief is het op 28 maart 2011 gedagtekend exploit van dagvaarding van de eerste en de tweede verzoekende partij gevoegd waarin verwezen wordt naar de op het verzoekschrift van de tussenkomende partij verleende beschikking van de vrederechter van 25 maart 2011 waarbij de plaatsbeschrijving is bepaald op 5 april 2011. Ter terechtzitting betwisten de verzoekende partijen niet dat de Raad van State niet langer bevoegd is om van het annulatieberoep kennis te nemen.

Het beroep is bijgevolg niet ontvankelijk.

Gelet op de omstandigheden van de zaak past het de kosten ten laste van de verwerende partij te leggen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 875 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drie mei 2011,
door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens