

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 235.074 van 14 juni 2016
in de zaak A. 219.407/X-16.644.**

In zake : de BVBA LANDEXPLO AALST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Konstantijn Roelandt
 kantoor houdend te 2221 Heist-op-den-Berg
 Dorpsstraat 91
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK
WELZIJN VAN AALST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Dirk Van Heuven en Leandra Decuyper
kantoor houdend te 2600 Antwerpen
Cogels Oglei 61
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

het AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF STADSONTWIK-
KELING AALST (AGSA)
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Gitte Laenen
kantoor houdend te 2800 Mechelen
Antwerpsesteenweg 16-18
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 4 juni 2016, strekt tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Aalst van 19 april 2016 om de voorwaarden van het ontwerp van verkoopovereenkomst met het autonoom gemeentebedrijf stadsontwikkeling Aalst met betrekking tot de percelen met kadastrale omschrijving Aalst, 2^{de} afdeling, sectie A, nrs. 1314,

1400, 1404, 1452, 1454, 1466, 1467, 1469, 1483, 1484/a en 1484/b integraal goed te keuren, “en de notaris de opdracht te geven om deze akte te verlijden”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 10 juni 2016 om 11.30 uur.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn Roelandt, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dirk Van Heuven, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jordi Serneels, die *loco* advocaat Gitte Laenen verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Joke Goris heeft een met dit arrest andersluidend 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

3.1. De Vlaamse regering heeft bij besluit van 10 juli 2003 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk Gebied Aalst’, ‘deelplan 4 Gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter’, goedgekeurd. Op 3 mei 2013 werd het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst - deelplan 4 Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Siezegemkouter (wijziging)’ goedgekeurd. Het betreft een gedeeltelijke herziening van het eerst vermelde besluit.

3.2. Op 25 juli 2013 sluit de tussenkomende partij met de stad Aalst een convenant af voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter.

3.3. De verwerende partij is eigenaar van 22 percelen, gelegen binnen het bedrijventerrein Siezegemkouter. Deze percelen zijn kadastraal bekend te Aalst, 2^{de} afdeling, sectie C, nummers 1314, 1400, 1404, 1452, 1454, 1466, 1467, 1469, 1483, 1484/a en 1484/b (hierna: de kwestieuze percelen), en 13^{de} afdeling, sectie A, nummers 353/a, 353/b, 354, 357/a, 357/b, 359, 360, 361, 465, 468 en 567/b.

3.4. Op 21 oktober 2013 verleent de verwerende partij haar principiële goedkeuring voor het opstarten van onderhandelingen met de tussenkomende partij, op vraag van deze laatste, over de verwerving van de voormelde percelen. Beslist wordt om de onderhandelingen te voeren “op basis van het schattingsverslag dat zal opgemaakt worden door [...] L.H., beëdigd landmeter”.

3.5. Op 17 juni 2014 stelt de raad van bestuur van de tussenkomende partij, volgens de notulen, dat “[d]e 22 percelen [...] worden geschat op een waarde van 338.065 EUR (schattingsverslag [L.H.] van 17/10/2013)”, en om “[o]p basis van de resultaten van de gevoerde onderhandelingen [...] het [...] aankoopbedrag van 350.000,-€ [...] [voor te stellen]”. Zij beslist “notaris [A.P.] aan te stellen voor de opmaak van de aankoopaktes, alsook de verwerende partij “op de hoogte [te brengen] van dit voorstel”, en de verwerende partij te vragen “dit voorstel, samen met de notulen van 12 december 2013 voor wat betreft het aankoopbedrag op zijn beurt desgevallend goed te keuren en [de tussenkomende partij] op de hoogte te brengen van de beslissing”.

3.6. Met een brief van 23 september 2014 deelt de tussenkomende partij een afschrift van de voormelde notulen van haar raad van bestuur van 17 juni 2014 aan de verwerende partij mee, met de vraag om in kennis te worden gesteld van haar verdere stappen en besluitvorming.

3.7. Op 30 september 2014 vraagt de tussenkomende partij aan de verwerende partij om een beslissing te nemen tot desaffectatie van de kwestieuze percelen.

3.8. Op 3 februari 2015 beslist de verwerende partij om de kwestieuze percelen te desaffecteren. Verder stelt zij zich akkoord te verklaren “met de voorgestelde verkoopprijs van 350.000 euro, geschat door landmeter [L.H.]” en “met de aanstelling van notaris [A.P.] voor de opmaak van de aankoopaktes” en beslist zij “[d]eze beraadslaging ter kennis te laten brengen van de financieel beheerder”.

3.9. Op 24 november 2015 verleent de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding een onteigeningsmachtiging aan de tussenkomende partij, met het oog op de ontwikkeling van fase 1 (noordelijk deel) van het bedrijventerrein Siezegemkouter. De verzoekende partij heeft tegen dit besluit een annulatieberoep ingesteld (zaak A. 218.539/X-16.533).

Luidens het voormelde besluit zijn de kwestieuze percelen niet in de onteigeningsmachtiging begrepen, om reden dat “[e]en onteigeningsmachtiging [...] immers enkel vereist [is] bij een verkoop in der minne van onroerende domeingoederen van een federale of Vlaamse overheid aan een ander bestuur (dominiale wet van 31 mei 1923)”.

3.10. De verzoekende partij is een professionele ontwikkelaar van industriële gronden die de ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter beoogt. Met een schrijven van 5 maart 2016 laat zij de tussenkomende partij weten dat de totale oppervlakte die zij in eigendom heeft en vertegenwoordigt (190.019 m²), meer dan de helft bedraagt van de totaal te onteigenen oppervlakte (352.740 m²). Tevens wijst zij erop dat verschillende pachters hun voorkeepsrecht aan haar hebben overgedragen op andere percelen, die ook in de onteigeningsmachtiging zijn vervat. Zij vraagt formeel het recht om het kwestieuze bedrijventerrein te mogen ontwikkelen, alsook de mededeling van het

principiële standpunt van de tussenkomende partij “omtrent het opzetten van een contractuele PPS tot gebiedsontwikkeling tussen partijen”.

3.11. Met een brief van 7 maart 2016 laat de tussenkomende partij aan de verzoekende partij weten dat zij de eigenaars van de te onteigenen percelen de mogelijkheid wil bieden om een aanvraag tot zelfrealisatie in te dienen. Te dien einde heeft zij een toetsingskader opgesteld, waaraan eventuele geïnteresseerden dienen te voldoen.

Gesteld wordt nog dat de aanvraag op straffe van verval bij de tussenkomende partij moet worden ingediend “binnen drie [...] maanden na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het besluit tot goedkeuring van het onteigeningsplan, termijn dewelke in huidige situatie wordt gerekend vanaf de individuele aanschrijving van de eigenaren op 29 december 2016”.

3.12. Bij brief van 18 maart 2016 van de tussenkomende partij aan de verzoekende partij wordt de aanvang van de voormelde indieningstermijn vastgesteld op 2 maart 2016.

3.13. In een schrijven van 13 mei 2016 aan de tussenkomende partij wenst de verzoekende partij te “herhalen” “dat [zij] over de meerderheid van de grondposities/percelen beschikt binnen het gebied waarop de recent gegunde onteigenings[...]machtiging van toepassing is, deels als eigenaar en deels, via overeenkomsten met de huidige eigenaars en gebruikers van de percelen, als houder van exclusieve ontwikkelrechten, met aankoopoptie”, en dat zij “ook in de tweede fase [...] over een meerderheid der rechten [beschikt]”.

Verder laat de verzoekende partij aan de tussenkomende partij weten dat het haar “absolute doelstelling” is om de ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter op een dergelijke wijze te organiseren dat de doelstellingen van algemeen nut die de tussenkomende partij en de stad Aalst nastreven, worden verwezenlijkt. Het is haar “wens” dat de zelfrealisatie van het bedrijventerrein Siezegemkouter “vorm zou krijgen in een publiek-private

samenwerking”, waarbij de tussenkomende partij en de stad Aalst inspraak kunnen krijgen in de gehele ontwikkeling van het bedrijventerrein.

3.14. Met het bestreden besluit van 19 april 2016 beslist de verwerende partij om het voorkooprecht op de kwestieuze percelen niet aan de pachters van deze gronden aan te bieden, en beslist zij onder meer:

“[...]

ARTIKEL 3. De voorwaarden van de ontwerpakte met [de tussenkomende partij] integraal goed te keuren.

ARTIKEL 4. De notaris opdracht [te] geven deze akten te verlijden.

ARTIKEL 5. De financieel beheerder hiervan onverwijld in kennis te stellen.”

IV. Tussenkoms

4. Het autonoom gemeentebedrijf stadsontwikkeling Aalst blijkt voordeel te halen uit de bestreden beslissing en heeft er belang bij dat de vordering wordt afgewezen. Bijgevolg moet haar verzoek tot tussenkomst worden ingewilligd.

V. Ontvankelijkheid van de vordering

5. Vooralsnog bestaat er geen noodzaak om over de door de verwerende en de tussenkomende partij opgeworpen ontvankelijkheidsexcepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zouden alleen nodig zijn indien de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid vervuld zijn, wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

VI. Herinnering aan de schorsingsvoorwaarden

6. Krachtens artikel 17, §§ 1 en 4, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid slechts worden besloten onder de dubbele

voorwaarde dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de akte of het reglement *prima facie* kan verantwoorden en dat een uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is die onverenigbaar is met de behandelingstermijn van de gewone vordering tot schorsing.

VII. Voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de verzoekende partij

7. De verzoekende partij voert aan dat de zaak spoedeisend is en dat een behandeling ervan bij uiterst dringende noodzakelijkheid vereist is. Zij wijst erop dat, aangezien met het bestreden besluit de voorwaarden van de ontwerpakten betreffende de verkoop van de kwestieuze percelen aan de tussenkomende partij worden goedgekeurd, “[de akte] elk moment [kan] worden getekend, verleden worden voor de notaris en overgeschreven worden op het Hypotheekkantoor”. Eenmaal de overeenkomst is gesloten, is de eigendom overgegaan en wordt een herstel in natura, namelijk de mogelijkheid voor haar om mee te dingen, zeer ernstig bemoeilijkt, of misschien zelfs onmogelijk. Zij wijst erop dat zij zowel bij de verwerende partij als bij de tussenkomende partij als gegadigde bekend was. Alleen een onmiddellijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zou haar recht om mee te dingen naar de kwestieuze percelen ten volle kunnen vrijwaren.

Beoordeling

8.1. De schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid houdt een ernstige verstoring in van het normale verloop van de rechtspleging voor de Raad van State, herleidt de mogelijkheden tot onderzoek van de zaak tot een strikt minimum en beperkt in aanzienlijke mate de uitoefening van de rechten van verdediging van de verwerende partij. De aanwending van die procedure moet dan ook zeer uitzonderlijk blijven, in die zin dat ze slechts mag worden aangewend in die enkele gevallen dat het uiterst dringende karakter van de zaak meteen voor iedereen zonder meer duidelijk is, of door de verzoekende partij op

duidelijke en onomstootbare wijze wordt aangetoond. In beginsel kan enkel met hetgeen in dit verband in het verzoekschrift wordt uiteengezet, rekening worden gehouden.

8.2. De tussenkommende en de verwerende partij lijken terecht te stellen dat zij reeds op 3 februari 2015 een overeenstemming over de verkoop van de kwestieuze gronden hebben bereikt. Bij beslissing van die datum heeft de verwerende partij zich immers, in antwoord op een voorstel van de tussenkommende partij van 17 juni 2014 (randnr. 3.5), dat haar werd overgemaakt bij schrijven van 23 september 2014 (randnr. 3.6), akkoord verklaard met de verkoop van de 22 op het grondgebied van de stad Aalst gelegen percelen, waaronder de kwestieuze percelen, tegen de “voorgestelde verkoopprijs van 350.000 euro, geschat door landmeter [L.H.]” (randnr. 3.8).

Een gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing maakt de voormelde overeenkomst, waarnaar ook in de bestreden beslissing wordt verwezen, niet ongedaan.

In dat verband dient nog opgemerkt dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing niet bekritiseert, op grond waarvan de uitoefening van het voorkeopsrecht aan de pachters van de kwestieuze percelen wordt ontzegd. Zij beroept er zich niet op dat deze pachters hun voorkeopsrecht aan haar zouden hebben overgedragen.

De verzoekende partij overtuigt in de huidige stand van de procedure dan ook niet dat de onmiddellijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar recht om mee te dingen naar de kwestieuze percelen zou vrijwaren.

8.3. Daarenboven dient vastgesteld dat de verzoekende partij het nadeel dat zij ingevolge de niet-verwerving van de kwestieuze percelen beweert te zullen lijden, luidens de uiteenzetting van haar belang in het verzoekschrift, uitdrukkelijk met haar aanvraag tot zelfrealisatie van fase 1 (noordelijk deel) van

het bedrijventerrein Siezegemkouter verbindt. Zij verduidelijkt evenwel niet hoe de niet-verwerving van de kwestieuze percelen haar, wat haar aanvraag tot zelfrealisatie betreft, in die mate dreigt te benadelen, dat dit een onmiddellijke schorsing van de bestreden beslissing zou verantwoorden. Dit alles klemmt nog meer, nu de oppervlakte van het bedrijventerrein die de verzoekende partij thans al in eigendom beweert te hebben en beweert te vertegenwoordigen, meer dan de helft bedraagt van de totaal te onteigenen oppervlakte, wat zij de tussenkomen de partij meermaals, bij brieven van 5 maart 2016 (randnr. 3.10) en 13 mei 2016 (randnr. 3.13) heeft laten weten, en tevens in haar verzoekschrift bevestigt, waarin zij stelt “meer dan 50% van de gronden gelegen binnen het kwestieuze bedrijventerrein [te vertegenwoordigen]”.

8.4. De verzoekende partij mag er dan al belang bij hebben om zoveel mogelijk gronden binnen het bedrijventerrein te verwerven of te controleren, zoals zij in haar verzoekschrift meermaals benadrukt, dat dit laatste haar voor de kwestieuze percelen niet is gelukt, reveleert als dusdanig echter nog geen nadeel dat een onmiddellijke schorsing van de bestreden beslissing verantwoordt.

VIII. Besluit

9. Gelet op wat voorafgaat, is aan de grondvoorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid niet voldaan. Deze vaststelling volstaat om de vordering te verwerpen.

IX. Kosten

10.1. Er is grond om met toepassing van artikel 30/1 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State en artikel 67, § 1, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 ‘tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State’ aan de verwerende partij een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, nu zij door de verwerping van de vordering als de in het gelijk gestelde partij dient te worden beschouwd.

10.2. In zoverre de tussenkomende partij een rechtsplegingsvergoeding vordert, wordt erop gewezen dat zij, overeenkomstig het uitdrukkelijk bepaalde in artikel 30/1, § 2, vierde lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, hoe dan ook niet voor deze vergoeding in aanmerking komt.

BESLISSING

1. Het verzoek van het autonoom gemeentebedrijf stadsontwikkeling Aalst tot tussenkomst wordt ingewilligd.

2. De Raad van State verwerpt de vordering.

3. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, begroot op een rolrecht van 200 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan de verwerende partij.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van veertien juni 2016, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Stephan De Taeye,

wnd. kamervoorzitter,
staatsraad,

bijgestaan door

Greta Scheveneels,

griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Stephan De Taeye