

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 238.664 van 27 juni 2017
in de zaak A. 218.539/X-16.533.**

In zake : 1. de BVBA LANDEXPLO AALST
 2. Luc HOFMAN
 3. Bertrand VAN RENYNGE DE VOXVRIE
 4. Jozef BORMS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Konstantijn Roelandt
 kantoor houdend te 2221 Heist-op-den-Berg
 Dorpsstraat 91
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. het VLAAMSE GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Tom De Sutter
 kantoor houdend te 9000 Gent
 Koning Albertlaan 128
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF
 STADSONTWIKKELING AALST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Gitte Laenen
 kantoor houdend te 2800 Mechelen
 Antwerpsesteenweg 16-18
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 5 februari 2016, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 24 november 2015 van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur “houdende de machtiging tot onteigening verleend aan het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst voor de onroerende goederen gelegen in Aalst, vermeld op het onteigeningsplan, ter realisatie van fase 1 (noordelijk deel) van het bedrijventerrein Siezegemkouter”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Joke Goris heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 10 maart 2017.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn Roelandt, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Klaas De Pauw, die *loco* advocaat Tom De Sutter verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Wouter Rubens, die *loco* advocaat Gitte Laenen verschijnt voor de tweede verwerende 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.

Op de terreinen waarop zich tot 2015 het bedrijf van de consorten Schelfhout bevond voorziet het aangepaste gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan het "Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen – Crematorium Aalst" (hierna: de crematoriumzone) en ten noorden, ten westen en ten zuiden daarvan het "Gemengd regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter" (hierna: het bedrijventerrein Siezegemkouter).

Het noordoostelijke deel van het bedrijventerrein Siezegemkouter paalt in het zuiden aan de crematoriumzone en in het oosten aan de Siezegemlaan. Ter verduidelijking volgt hierna een schematische weergave van de toestand ter plaatse.



Bij het op 3 mei 2013 vastgestelde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan hoort een onteigeningsplan voor de crematoriumzone. De onteigening van deze zone werd gerealiseerd in 2015.

3.2. De eerste verzoekende partij is een professionele ontwikkelaar van industriële gronden die de ontwikkeling van het bedrijventerrein Siezegemkouter beoogt.

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

5. Op 21 oktober 2013 verleent het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van Aalst (hierna: het OCMW) haar principiële goedkeuring voor het opstarten van onderhandelingen met de tweede verwerende partij over de verwerving van de percelen, gelegen binnen het bedrijventerrein Siezegemkouter, waarvan zij eigenaar is.

6.1. Met het oog op het realiseren van fase 1 (noordelijk deel) van het bedrijventerrein Siezegemkouter stelt de tweede verwerende partij met een besluit van 11 september 2014 het onteigeningsplan met bijhorende onteigeningstabel voorlopig vast.

6.2.1. In de overwegingen van het laatstgenoemde besluit wordt geconcludeerd dat “de hoge vraag maar vooral de voortgang van enkele andere projecten in de nabije omgeving van de Siezegemkouter noopt tot een snelle afwikkeling van dit project”.

6.2.2. De laatstgenoemde conclusie wordt in de overwegingen van het laatstgenoemde besluit vooreerst als volgt gemotiveerd:

“De nood tot onteigening (en daarmee samenhangend het gebruik van de procedure conform de wet van 26 juli 1962 inzake de onteigening bij hoogdringendheid) dringt zich op dit moment op aangezien de Intercommunale Westlede in 2015 start met de bouw van een crematorium op de terreinen die op Siezegemkouter middels het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestemd zijn als gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen — crematorium Aalst. Voorafgaand aan de start van de bouwwerken, dient het bestaand bedrijf Schelfhout, dringend geherlocaliseerd te worden op het regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter.

Samen met deze herlocalisatie speelt natuurlijk ook de noodzaak voor het aanleggen van wegenis en nutsleidingen en groenbuffers om de herlocalisatie volledig tot zijn recht te laten komen. Zonder de aanleg van wegenis, nutsleidingen en groenbuffers kan het bedrijf dat geherlocaliseerd dient te worden zijn activiteiten niet ten volle ontplooien. Daarnaast zou slechts een beperkt deel van wegenis, nutsleidingen en buffers aanleggen getuigen van onbehoorlijk bestuur doordat overkoepelende kosten dan meerdere malen gemaakt moeten worden, de omwonenden tweemaal voor dezelfde werken met hinder worden opgezadeld e.d.m.”.

6.2.3. De meergenoemde conclusie wordt in de overwegingen van het laatstgenoemde besluit verder als volgt gemotiveerd:

“In een schrijven van 21 januari 2013 aan de stad Aalst heeft het Departement van de Vlaamse Overheid - Ruimte Vlaanderen het MB van 18 december 2012 [overgemaakt]. Het MB kent een belofte tot subsidie toe voor verwerving in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 oktober 2007 houdende de toekenning van subsidies voor strategische projecten ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ihkv het strategisch project ‘Regionaal bedrijventerrein Siezegemkouter’. Op straffe van verval van deze subsidie dient de uitbetaling te gebeuren binnen 3 jaar na ontvangst van het MB. Zoals reeds eerder aangegeven heeft het tot nu toe gevolgde traject van ‘minnelijke verwervingen’ niet geleid tot het verwachte resultaat. Dit betekent dat er onverwijld dient over gegaan te worden tot gerechtelijke onteigeningen teneinde de subsidies niet mis te lopen. Om deze reden is de aanvraag hoogdringend.”

7. Van 22 september 2014 tot 8 oktober 2014 wordt over het voorlopig vastgestelde onteigeningsplan een openbaar onderzoek georganiseerd.

8. Op 3 februari 2015 beslist het OCMW om de in randnummer 5 genoemde percelen te desaffecteren. Verder stelt het zich akkoord te verklaren met de voorgestelde verkoopprijs.

9.1. Met een besluit van 22 april 2015 stelt de tweede verwerende partij het onteigeningsplan met bijhorende onteigeningstabel van het bedrijventerrein Siezegemkouter definitief vast en beslist zij om een onteigeningsmachtiging aan te vragen met toepassing van de rechtspleging wegens hoogdringende omstandigheden.

9.2. Aangaande de ingediende bezwaarschriften wordt in het laatstgenoemde besluit het volgende overwogen:

“

[bezwaren]	[weerlegging]
1. Hoogdringendheid	
1.1. Geen hoogdringendheid omwille van: - de herbestemming is reeds in 2003 gerealiseerd + onteigeningsmachtiging en onteigeningsplan afgeleverd in 2006 zijn nog steeds van kracht. - de gerechtelijke procedure tot onteigening is niet opgestart zodat de hoogdringendheid vervalt. - rechtsonzekerheid gezien meerdere onteigeningsmachtigingen van toepassing zullen zijn. Opheffen van de bestaande machtiging.	Het AGSA baseert zich voor de aanvraag van deze onteigeningsmachtiging op de bepalingen van het Decreet van 13 juli 2012 inzake Ruimtelijke Economie, artikel 16 t.e.m. 18 (B.S. 18 augustus 2012). De onteigeningsmachtiging van 2006 waarnaar wordt verwezen, is verkregen op basis van wetgeving ruimtelijke ordening (VCRO): het betreft verschillende rechtsgronden. De motivatie van de hoogdringendheid is actueel en gebaseerd op recente beleidsbeslissingen (zie algemeen nut) en actuele cijfers en gegevens (zie onteigeningsnoodzaak). De rechtsgeldigheid van de eerder afgeleverde onteigeningsmachtiging in 2006, meer bepaald het al dan niet nog van kracht zijn of het overschrijden van wettelijke termijnen, is niet relevant in deze: de onteigeningsprocedure is nooit opgestart, er loopt bijgevolg geen onteigeningsprocedure. Er is geen rechtsonzekerheid.
1.2. Het mislopen van de subsidies is geen reden tot hoogdringendheid.	De toekenning van deze subsidies is gebeurd ihkv de realisatie van strategische projecten op Vlaams niveau. Deze erkenning als strategisch project onderstreept het maatschappelijk belang van het behoud en de ontwikkeling van de beekvallei en de wens om te investeren in de uitbouw ervan. Tot op heden hebben de onderhandelingen met de grondeigenaren niet geleid tot de verwerving van deze gronden. Het AGSA wenst deze gronden alsnog te onteigenen bij hoogdringendheid om zo tegemoet te komen aan de doelstellingen van het strategisch project.

”

10. Op 24 november 2015 verleent de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding een onteigeningsmachtiging aan de tweede verwerende partij, met het oog op de ontwikkeling van fase 1 (noordelijk deel) van het

bedrijventerrein Siezegemkouter. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“Uit de motivering van het autonoom gemeentebedrijf uiteengezet in [de besluiten van 11 september 2014 en 22 april 2015] blijkt dat er dringende nood is aan het realiseren van de vermelde doelstelling, de onteigening noodzakelijk is en van openbaar nut. Deze motivering wordt aanvaard en wordt overgenomen. Voormelde documenten maken integraal deel uit van dit ministerieel machtigingsbesluit en moeten samen met dit besluit worden betekend aan de belanghebbende partijen.”

11. Met een schrijven van 5 maart 2016 laat de eerste verzoekende partij de tweede verwerende 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 voorkooprecht 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 tweede verwerende partij “omtrent het opzetten van een contractuele PPS tot gebiedsontwikkeling tussen partijen”.

12. Met een brief van 7 maart 2016 laat de tweede verwerende partij aan de eerste 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.

13. In een schrijven van 13 mei 2016 laat de eerste verzoekende partij aan de tweede verwerende 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 tweede verwerende 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 tweede verwerende

partij en de stad Aalst inspraak kunnen krijgen in de gehele ontwikkeling van het bedrijventerrein.

14. Met een besluit van 19 april 2016 beslist het OCMW om de voorwaarden van het ontwerp van verkoopovereenkomst met de tweede verwerende partij integraal goed te keuren, “en de notaris de opdracht te geven om deze akte te verlijden”.

Het laatstgenoemde besluit wordt door de eerste verzoekende partij voor de Raad van State bestreden met een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en een annulatieberoep (zaak A. 219.407/X-16.644).

Bij arrest nr. 235.074 van 14 juni 2016 verwerpt de Raad van State de laatstgenoemde vordering tot schorsing wegens het niet voldaan zijn van de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid.

15. Met een besluit van 7 augustus 2016 keurt de tweede verwerende partij voor de Siezegemkouter te Aalst “principes ter toetsing van verzoek tot zelfrealisatie” goed.

Het laatstgenoemde besluit wordt door de eerste verzoekende partij voor de Raad van State bestreden met een annulatieberoep (zaak A. 221.221/X-16.837).

16.1. Met een besluit van 28 september 2016 wijst de tweede verwerende partij “de aanvraag tot zelfrealisatie Siezegemkouter te Aalst [van de verzoekende partij] af” daar zij die aanvraag “onvolledig, minstens onvoldoende [acht] doordat op tal van de vooropgestelde criteria geen afdoende antwoord gegeven wordt, evenmin als er enige vorm van stavingsstukken worden overgemaakt”.

Het laatstgenoemde besluit wordt door de eerste verzoekende partij voor de Raad van State bestreden met een annulatieberoep (zaak A. 220.848/X-16.799).

16.2. Met een besluit van 28 september 2016 aanvaardt de tweede verwerende partij de aanvragen tot zelfrealisatie van de consorten Schelfhout voor het noordoostelijke deel van het bedrijventerrein Siezegemkouter.

Ook het laatstgenoemde besluit wordt door de eerste verzoekende partij voor de Raad van State bestreden met een annulatieberoep (zaak A. 221.227/X-16.838).

IV. Ontvankelijkheid

Standpunt van de partijen

17. In het verzoekschrift stelt de eerste verzoekende partij dat zij belang heeft bij haar beroep omdat zij met 25 eigenaars van percelen binnen de Siezegemkouter overeenkomsten heeft gesloten die haar een aankoopoptie geven en haar machtigen om een aanvraag tot zelfrealisatie in te dienen voor de realisatie van het bedrijventerrein.

De tweede tot vierde verzoeker beroepen zich in het verzoekschrift op hun eigendomsrechten op percelen die opgenomen zijn in de bij het bestreden besluit horende onteigeningstabel.

18. De eerste verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord tegen dat de verzoekende partijen geen belang hebben in zoverre de bestreden beslissing betrekking heeft op percelen waarvan zij geen eigenaar zijn of waarvoor zij niet beschikken over een aankoopoptie.

19. De tweede verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord op dat de eerste verzoekende partij geen belang heeft bij haar beroep.

De tweede verwerende partij meent dat de door de eerste verzoekende partij aangekondigde intentie om het bedrijventerrein Siezegemkouter te ontwikkelen via zelfrealisatie “op heden slechts loze beweringen uitmaken in haar hoofde”. Zij voegt er aan toe dat “hoewel een gebeurlijke zelfrealisatie de vereiste onteigeningsnoodzaak kan ontkrachten, en derhalve de wettigheid van de onteigening in het gedrang kan brengen, *quod non in casu*, [...] hiertoe uiteraard vereist is dat er een daadwerkelijke aanvraag tot zelfrealisatie werd ingediend”. Volgens de tweede verwerende partij blijkt de eerste verzoekende partij een louter speculatief belang te hebben, “wat uiteraard niet aanvaard [kan] worden als een wettig belang”.

Tot slot heeft de tweede verwerende partij vragen bij de rechtsgeldigheid van de optieovereenkomsten die “op zichzelf uiteraard geen rechtsgevolgen ressorteren die [haar] tegenwerpelijk zijn”.

20.1. De tweede verwerende partij werpt in haar laatste memorie op dat de verzoekende partijen eind 2016 allen gedagvaard zijn in onteigening ten einde te verschijnen voor de vrederechter. Volgens de inmiddels gevestigde rechtspraak heeft de Raad van State dan ook zijn rechtsmacht verloren ten aanzien van de betrokken percelen.

20.2. Verder wijst de tweede verwerende partij er in haar laatste memorie op dat zij zich genoodzaakt heeft gezien om de aanvraag tot zelfrealisatie die de eerste verzoekende inmiddels heeft ingediend af te wijzen. Gelet op haar gemotiveerde afwijzingsbeslissing van 28 september 2016 heeft de eerste verzoekende partij geen belang (meer) dat gesteund is op een eventuele mogelijkheid van zelfrealisatie.

Tot slot herhaalt de tweede verwerende partij dat zij vragen heeft bij de rechtsgeldigheid van de optieovereenkomsten die door de eerste verzoekende partij zijn aangegaan. De eerste verzoekende partij kan dan ook niet op sluitende wijze aantonen dat zij over meer dan de helft van de percelen binnen het bedrijfsterrein Siezegemkouter zou kunnen beschikken.

21. In de laatste memorie dringt de eerste verzoekende partij er op aan dat zij nog belang heeft bij het beroep in zoverre het bestreden besluit betrekking heeft op de percelen waarvoor zij beschikt over het eigendomsrecht dan wel een aankoopoptie en die “nog niet het voorwerp uitmaken van een onteigeningsprocedure voor de Vrederechter”.

Beoordeling

22. Gezien de inmiddels gestarte onteigeningsprocedures voor de vrederechter is de Raad van State, zoals de tweede verwerende partij terecht opmerkt (randnr. 20.1), zonder rechtsmacht in zoverre het bestreden besluit betrekking heeft op de percelen van de tweede tot de vierde verzoekende partij.

23. De eerste verzoekende partij dringt in de laatste memorie nog uitsluitend aan op de inwilliging van het beroep in zoverre het betrekking heeft op de percelen waarvoor zij beschikt over het eigendomsrecht dan wel een aankoopoptie en die “nog niet het voorwerp uitmaken van een onteigeningsprocedure voor de Vrederechter”.

Gezien deze beperking van het voorwerp, zal de Raad van State, wat de laatstgenoemde partij betreft, hierna enkel nog de ontvankelijkheid onderzoeken in zoverre het beroep betrekking heeft op de laatstgenoemde percelen.

24. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat eerste verzoekende partij bij de tweede verwerende partij een aanvraag tot zelfrealisatie heeft ingediend voor de ontwikkeling van het bedrijfsterrein Siezegemkouter. De tweede verwerende partij heeft deze aanvraag afgewezen. Tegen dit afwijzingsbesluit heeft de eerste verzoekende partij annulatieberoep bij de Raad van State ingesteld (randnr. 15.1).

Uit deze omstandigheden volgt dat de eerste verzoekende partij een voldoende rechtstreeks, zeker en wettig belang heeft bij het bestrijden van het

besluit dat de onteigening voorziet van de percelen waarop de eerste verzoekende partij steunt voor haar aanvraag tot zelfrealisatie. Die onteigening zou immers elke mogelijke toekomstige inwilliging van haar aanvraag uitsluiten.

De vragen die de tweede verwerende partij heeft bij de rechtsgeldigheid van de optieovereenkomsten zijn niet van aard op beslissende wijze afbreuk te doen aan het voornoemde belang.

Het beroep is dan ook ontvankelijk in zoverre het bestreden besluit betrekking heeft op de percelen waarvoor de eerste verzoekende partij beschikt over het eigendomsrecht dan wel een aankoopoptie en die “nog niet het voorwerp uitmaken van een onteigeningsprocedure voor de Vrederechter”, te weten de percelen met kadastrale nummers 1364/c (inneming 23), 1365 (inneming 24), 1366 (inneming 25), 1372/c (inneming 26), 1386 (inneming 29), 1387 (inneming 30), 1396 (inneming 40), 1491/c (inneming 41), 1405/r (inneming 45), 1405/p (inneming 46), 1406 (inneming 49), 1451 (inneming 51), 1461 (inneming 56), 1463/a (inneming 58), 1465/02 (inneming 59), 1465/e (inneming 60), 1465/f (inneming 61), 1465/c (inneming 62), 1465/d (inneming 63), 1463/b (inneming 68), 1463/c (inneming 69), 1471/c (inneming 71), 1471/d (inneming 72), 1494 (inneming 73), 1473/a (inneming 77), 1472/f (inneming 78), 1472/e (inneming 79), 1477/b (inneming 80), 1505 (inneming 85), 1504 (inneming 86), 1506/b (inneming 87), 1503/d (inneming 89), 1503/e (inneming 90), 1503/f (inneming 91), 1502 (inneming 92), 1501 (inneming 93), 1500 (inneming 94), 1498 (inneming 98), 1497 (inneming 99), 1496 (inneming 100), 1398/a (inneming 102) en 1490/c (inneming 104).

V. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

25. De eerste verzoekende partij steunt een eerste middel op de schending van artikel 1 van de wet van 26 juli 1962 ‘betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte’

(hierna: de wet van 26 juli 1962) en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen’ (hierna: de motiveringswet).

De eerste verzoekende partij voert aan dat de voormelde bepalingen miskend zijn doordat het bestreden besluit niet op afdoende wijze motiveert waarin de hoogdringendheid gelegen is. Het opgegeven motief is een drogreden, daar het bedrijf Schelfhout reeds – zonder gebruik te maken van de bestreden onteigeningsmachtiging – is herlocaliseerd naar het noordoostelijke deel van het bedrijventerrein Siezegemkouter, ten voordele van de oprichting van het crematorium. Het is tekenend dat de onteigenende overheid de hoogdringendheid motiveert door de noodzaak van de herlocalisatie van één bepaald bedrijf naar het noordoostelijke deel van het bedrijventerrein Siezegemkouter dat inmiddels reeds op deze site gevestigd is.

Ten slotte meent de eerste verzoekende partij dat de onteigenende overheid zich niet beroept op een dringende behoefte aan bedrijventerreinen omdat dit ongeloofwaardig zou overkomen daar de oorspronkelijke onteigeningsmachtiging al dateert uit 2006.

26. De eerste verwerende partij stelt in haar memorie van antwoord dat de beslissing van de tweede verwerende partij van 11 september 2014, samen met de beslissing van 22 april 2015, op afdoende wijze de hoogdringendheid van de voorgenomen onteigeningen verantwoordt.

De hoogdringendheid kan volgens de eerste verwerende partij niet worden betwist door te wijzen op de historiek van de zaak. De hoogdringendheid vindt immers geen rechtsgrond meer in het oorspronkelijke gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van 2003 en de daaropvolgende onteigeningsmachtiging van 2006. Dat ook privé-initiatief wordt betrokken bij de realisatie van het project moet niet *ipso facto* leiden tot het besluit dat de onteigening enkel en alleen private belangen dient.

De eerste verwerende partij wijst er op dat de onteigening van algemeen nut is, dat er een noodzaak is tot ontsluiting van de bedrijventerreinen gelijktijdig met de ontwikkeling van de bedrijventerreinen en dat er een strikte timing inzake begrotingskredieten bestaat. De korte periode voor het voeren van minnelijke onderhandelingen spreekt de hoogdringendheid niet tegen.

27.1. De tweede verwerende partij stelt in haar memorie van antwoord dat de hoogdringendheid van de onteigening afdoende gemotiveerd is door te verwijzen naar de motivering dienaangaande in de notulen van de vergaderingen van haar raad van bestuur van 11 september 2014 en 22 april 2015, die inhoudelijk overeenkomen.

Vooreerst is er het feit dat de intercommunale Westlede in 2015 start met de bouw van een crematorium en voorafgaand aan die werken het bedrijf Schelfhout geherlocaliseerd moet worden in het noordoostelijke deel van het bedrijventerrein Siezegemkouter. Het bedrijf Schelfhout mag dan wel (planmatig) geherlocaliseerd zijn, doch “dit [werd] allerminst reeds volledig [...] gerealiseerd”.

Zoals in het besluit van 11 september 2014 wordt aangegeven is er de noodzaak om samen met die herlocalisatie wegenis, nutsleidingen en groenbuffers aan te leggen. Het is logisch dat ook de aanleg van deze infrastructuur als hoogdringend is gekwalificeerd. Het aanleggen van een beperkt deel van wegenis, nutsleidingen en groenbuffers zou getuigen van onbehoorlijk bestuur vanuit het oogpunt van de kosten en de hinder voor omwonenden.

27.2. Wat het in het besluit van 11 september 2014 aangehaalde subsidiebesluit van 18 december 2012 betreft, betoogt de tweede verwerende partij in haar memorie van antwoord dat haar geen stilzitten aangewreven kan worden. Het laatstgenoemde besluit betreft enkel een subsidiebelofte en aangezien er binnen drie jaar een aanvraag tot betaling moest worden ingediend,

met toevoeging van afschriften van de onteigeningsvonissen, kon de tweede verwerende partij geen subsidie ontvangen.

28.1. In de memorie van wederantwoord benadrukt de eerste verzoekende partij dat het bedrijf Schelfhout reeds op 4 juni 2015 – dus vóór het bestreden besluit is genomen – de stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen voor de oprichting van haar bedrijf in het noordoostelijke deel van het bedrijventerrein Siezegemkouter. De eerste verzoekende partij stelt dat die stedenbouwkundige vergunning vrijwel volledig is uitgevoerd en nemen in hun memorie van wederantwoord foto's op van het bedrijfsgebouw, de ontsluitingsweg en het achtergelegen verharde terrein waarop de te koop aangeboden bouwmaterialen zijn uitgestald.

28.2. Wat de subsidiebelofte van 18 december 2012 betreft wijst de eerste verzoekende partij er in de memorie van wederantwoord op dat de tweede verwerende partij erkent dat die verviel zonder dat zij daar door de inbezitname van de betrokken percelen nog iets aan kon veranderen.

29. In haar laatste memorie stelt de eerste verwerende partij dat het niet onredelijk is om de hoogdringendheid van de onteigening te baseren op de overweging dat de projecten binnen een investeringsprogramma strikt binnen deze timing moeten worden afgewerkt teneinde geen begrotingskredieten te verliezen. Verder is de bouw van een nieuw crematorium wel degelijk dringend noodzakelijk om tegemoet te komen aan het aantal crematies binnen de provincie Oost-Vlaanderen.

30.1. In haar laatste memorie stelt de tweede verwerende partij dat het gegeven dat de oude vestiging van het bedrijf Schelfhout op heden is afgebroken, “niet gelijkgesteld [kan] worden met een stelling als zou het nieuwe bedrijf Schelfhout reeds volledig operationeel zijn”. Het bedrijf Schelfhout mag dan wel geherlokaliseerd zijn, doch deze herlokalisatie is geenszins volledig. Zo is er nog geen aanvang genomen met bouwwerkzaamheden op vier percelen achter het bedrijfsgebouw en het achtergelegen verharde terrein. De aangelegde

onstluitingsweg naar het bedrijf Schelfhout in het noordoostelijke deel van het bedrijventerrein Siezegemkouter is maar van tijdelijke aard, meer bepaald totdat de rest van het bedrijventerrein zal zijn gerealiseerd.

Bovendien is de herlokalisatie van het bedrijf Schelfhout slechts één van de redenen voor de hoogdringendheid. Andere redenen zijn de noodzaak om wegen, groenbuffers en nutsleidingen rond het bedrijf Schelfhout en in het gehele bedrijventerrein aan te leggen.

30.2. Wat de subsidiebelofte van 18 december 2012 betreft herhaalt de tweede verwerende partij in haar laatste memorie dat haar zeker geen stilzitten kan worden verweten. Zij voegt er aan toe dat “wat misschien nog het meeste tijd kostte, [...] het wachten [was] op de ministeriële onteigeningsmachtiging”, die immers pas op het einde van 2015 werd gegeven.

Beoordeling

31. De wet van 26 juli 1962 biedt een geringere rechtsbescherming dan de gewone onteigeningsprocedure bij toepassing van de onteigeningswetten van 17 april 1835 en 27 mei 1870. Luidens artikel 1 van de wet van 26 juli 1962 kan de onteigening volgens de regels van die wet slechts geschieden “[w]anneer de Koning vaststelt dat de onmiddellijke inbezitneming van een of meer onroerende goederen ten algemenen nutte onontbeerlijk is”. De aanwending van de uitzonderingsprocedure vastgesteld in de wet van 26 juli 1962 is dus slechts toegestaan wanneer de “onmiddellijke inbezitneming” van het goed door de onteigenende overheid “onontbeerlijk is”.

Hoewel de onteigenende overheid over een ruime discretionaire bevoegdheid beschikt wat betreft de hoogdringendheid van de onteigening, mag de Raad van State als wettigheidsrechter controleren of die hoogdringendheid wel voorhanden is, wat impliceert dat deze voldoende aannemelijk moet zijn gemaakt.

De bestreden beslissing valt onder het toepassingsgebied van de motiveringswet. De artikelen 2 en 3 van die wet bepalen dat bestuurshandelingen uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, en dat die motivering afdoende moet zijn. De redenen om toepassing te maken van de uitzonderingsprocedure moeten blijken uit het administratief dossier en moeten bovendien vanwege de formelemotiveringsplicht uitdrukkelijk in het bestreden onteigeningsbesluit zelf zijn opgenomen. De overheid die beslist om van de voormelde uitzonderingsprocedure gebruik te maken, moet dus in haar besluit zelf afdoende tot uitdrukking brengen wat de redenen zijn die meebrengen dat de onteigening ten algemenen nutte volgens de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden moet gebeuren. Eventueel mogen de motieven ter verantwoording van de urgentie ook blijken uit de stukken waarnaar ter motivering van het besluit expliciet wordt verwezen en die samen met de beslissing, waarvan ze integraal deel uitmaken, betekend worden aan de belanghebbende partijen.

32. In het onderhavige geval wijzen de verwerende partijen er op dat, zoals in het bestreden besluit wordt aangegeven, de overwegingen inzake de hoogdringendheid terug te vinden zijn in de in randnummers 6.2.1 tot 6.2.3 aangehaalde overwegingen van het besluit van 11 september 2014 van de tweede verwerende partij tot voorlopige vaststelling van het onteigeningsplan. Deze overwegingen zijn deels herhaald in de in randnummer 9.2 aangehaalde overwegingen van het besluit van 22 april 2015 van de tweede verwerende partij tot definitieve vaststelling van het onteigeningsplan.

33.1. De in randnummer 6.2.2 aangehaalde overwegingen gaan er vooreerst van uit dat het een noodzakelijke voorwaarde is dat gebruik wordt gemaakt van de bestreden onteigeningsmachtiging opdat het bedrijf Schelfhout zou kunnen worden geherlocaliseerd naar het noordoostelijke deel van het bedrijventerrein Siezegemkouter.

Verder gaan de in randnummer 6.2.2 aangehaalde overwegingen er van uit dat het ondenkbaar is dat op het bedrijventerrein Siezegemkouter de inplanting zou worden toegelaten van het bedrijf Schelfhout

alléén, zonder dat tegelijkertijd de achtergelegen wegenis, nutsleidingen en groenbuffers binnen dit bedrijventerrein worden aangelegd.

De feiten spreken de juistheid van de beide voornoemde uitgangspunten tegen. Het bedrijf Schelfhout is immers als enige bedrijf op het bedrijventerrein Siezegemkouter gevestigd op percelen waarvan de consorten Schelfhout eigenaar zijn, zonder dat er gebruik is gemaakt van de bestreden onteigeningsmachtiging en zonder dat de achtergelegen wegenis, nutsleidingen en groenbuffers binnen dit bedrijventerrein zijn aangelegd. Bovendien heeft de tweede verwerende partij de aanvraag tot zelfrealisatie van de consorten Schelfhout voor het noordoostelijke deel van het bedrijventerrein Siezegemkouter aanvaard (randnr. 26.2) zodat dit deel volledig kan worden ontwikkeld los van de bestreden onteigeningsmachtiging.

33.2. Aan de voorgaande vaststellingen wordt geen afbreuk gedaan door de omstandigheid dat het bedrijf Schelfhout op zijn nieuwe locatie nog “niet [...] volledig operationeel” zou zijn en in afwachting van de definitieve wegaanleg gebruik maakt van een tijdelijke ontsluitingsweg.

33.3. De in randnummer 6.2.2 aangehaalde overwegingen steunen op onjuiste uitgangspunten en kunnen bijgevolg de hoogdringendheid niet verantwoorden.

34. De in randnummer 6.2.3 aangehaalde overweging heeft betrekking op een subsidiebelofte die het Vlaamse Gewest eind 2012 aan de stad Aalst heeft gedaan. Het is een subsidiebelofte waaromtrent voor de Vlaamse minister duidelijk moest zijn dat er redelijkerwijze geen rekening mee gehouden mocht worden aangezien, zoals de tweede verwerende partij zelf aangeeft (randnrs. 27.2 en 30.2), deze subsidiebelofte door het verloop van drie jaar zou vervallen, dit is vóór de laatstgenoemde partij – zelfs al handelde ze uiterst diligent – een onteigeningsvonnis op grond van de bestreden onteigeningsmachtiging van eind 2015 kon verkrijgen. In die omstandigheden

kon de subsidiebelofte niet dienstig worden aangevoerd ter verantwoording van de hoogdringendheid.

35. Ook de in de overwegingen van het besluit van 11 september 2014 aangehaalde “hoge vraag” naar bedrijfsterreinen (randnr. 6.2.1) getuigt niet van het vereiste hoogdringend karakter om van de uitzonderingsprocedure gebruik te kunnen maken.

36. Het middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur van 24 november 2015 “houdende de machtiging tot onteigening verleend aan het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst voor de onroerende goederen gelegen in Aalst, vermeld op het onteigeningsplan, ter realisatie van fase 1 (noordelijk deel) van het bedrijventerrein Siezegemkouter”, in zoverre dit de innemingen nrs. 23 tot 26, 29, 30, 40, 41, 45, 46, 49, 51, 56, 58 tot 63, 68, 69, 71 tot 73, 77 tot 80, 85 tot 87, 89 tot 94, 98 tot 100, 102 en 104 betreft.

De Raad van State verwerpt het beroep voor het overige.

2. De verwerende partijen worden elk voor de helft verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 800 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van
zevenentwintig juni 2017, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Johan Lust