

VREDEGERECHT
VAN HET KANTON WETTEREN - ZELE
ZETEL ZELE

*Map met officieel
bekeken.*

6.10.2010.

Rolnummer: 10A244

inligte afgeleverd
aan :
op :
BUR nr. :
Kosten :

V O N N I S

In openbare terechtzitting van woensdag 6 oktober 2010 werd door vrederechter Johan VANDER STICHELE, bijgestaan door hoofdgriffier André BOELAERT het volgende vonnis uitgesproken.

INZAKE:

GEMEENTE ZELE, vertegenwoordigd door haar college van Burgemeester en Schepenen met zetel te 9240 ZELE, Markt 50
vertegenwoordigd door mr Stijn Verbist, advocaat te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 34
eiseres,

TEGEN:

OUWERX Anne Marie (volgens dagvaarding Ouwerix Anne-Marie)
wonende te 1750 LENNIK, Baasbergstraat 6
vertegenwoordigd door mr Patrick Devers, advocaat te 9000 Gent, Kouter 71-72
1° verweerster,

RUBBENS Maria
wonende te 1300 WAVRE, Rue de Champles 8/225
vertegenwoordigd door mr Patrick Devers, advocaat te 9000 Gent, Kouter 71-72
2° verweerster,

RUBBENS Charles
wonende te 3000 LEUVEN, Penitentiënstraat 25
vertegenwoordigd door mr Patrick Devers, advocaat te 9000 Gent, Kouter 71-72
3° verweerder,

DEREPPE Sophie
wonende te 7604 PÉRUWELZ, Rue de la Savatte 5
vertegenwoordigd door mr Patrick Devers, advocaat te 9000 Gent, Kouter 71-72
4° verweerster,

DEREPPE Hubert
wonende te 7500 TOURNAI, Avenue des Sorbiers 3
vertegenwoordigd door mr Patrick Devers, advocaat te 9000 Gent, Kouter 71-72
5° verweerder,

DEREPPE Florence

wonende te 4000 LIÈGE, Rue Saint-Laurent 36
vertegenwoordigd door mr Patrick Devers, advocaat te 9000 Gent, Kouter 71-72
6° verweerster,

RUBBENS Nathalie

wonende te 1180 UKKEL, Chemins des Pins 27
vertegenwoordigd door mr Patrick Devers, advocaat te 9000 Gent, Kouter 71-72
7° verweerster,

RUBBENS Alix

wonende te 1180 UKKEL, Schepensijlaan 34
vertegenwoordigd door mr Patrick Devers, advocaat te 9000 Gent, Kouter 71-72
8° verweerster,

RUBBENS Sylvie

wonende te 1390 GREZ-DOICEAU, Rue Marcel Verbanis 7
vertegenwoordigd door mr Patrick Devers, advocaat te 9000 Gent, Kouter 71-72
9° verweerster,

RUBBENS Frédéric

wonende te 1310 LA HULPE, Rue Gaston Bary 45
vertegenwoordigd door mr Patrick Devers, advocaat te 9000 Gent, Kouter 71-72
10° verweerder,

de verweerders sub 1 tot en met 10, bij besluiten van 05 juli 2010 uitdrukkelijk woonstkeuze doende op het kantoor van hun raadsman.

LANDEXPLO ZELE bvba.

met zetel te 2610 ANTWERPEN, Pater Damiaanstraat 71, met kruispuntbanknummer 0826.104.161
vertegenwoordigd door mr Konstantijn Roelandt, advocaat te 1040 Etterbeek, Galliërslaan 33
vrijwillig tussenkommende partij,

ENERVEST BELGIUM bvba.

met zetel te 9051 GENT, Beukenlaan 82, met kruispuntbanknummer 0808.782.733
vertegenwoordigd door mr Frank Van Hoecke, advocaat te 9040 Gent, Victor Braeckmanlaan 239
vrijwillig tussenkommende partij,

Met inachtneming van de bepalingen van de wet van 15 juli 1935 op het gebruik van de talen in gerechtszaken;

Gelet op de stukken van het dossier van de rechtspleging, inzonderheid :

- het verzoekschrift, neergelegd ter griffie op 18 juni 2010, strekkende tot het horen bepalen van dag en uur, waarop ter plaatse moet worden verschenen overeenkomstig art. 4 van de Wet 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringendheid voor de onteigening ten algemene nutte (hierna Onteigeningswet van 26 juli 1962);
- de beschikking van 21 juni 2010, waarbij dag en uur werd bepaald, waarop ter plaatse moet worden verschenen en waarbij een deskundige werd aangesteld met het oog op het opmaken van een plaatsbeschrijving en het schatten van de onroerende goederen, waarvan om de onteigening wordt verzocht;
- de dagvaarding van 24 juni 2010;

- het proces-verbaal van verschijning ter plaatse van 5 juli 2010, waarop de zaak in voortzetting werd gesteld op de terechtzitting van 21 september 2010;
- het verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst voor BVBA Landexplo Zele;
- de besluiten, neergelegd namens de eiseres, namens de verweerders en namens de vrijwillig tussenkomende partij BVBA Landexplo Zele;

Partijen werden gehoord op 5 juli 2010 ter plaatse, alsook op de terechtzitting van 21 september 2010.

De vrijwillig tussenkomende partij Enervest Belgium BVBA verklaarde zich aan te sluiten bij de argumentatie, ontwikkeld namens de verweerders en namens de vrijwillig tussenkomende partij BVBA Landexplo Zele.

De zaak werd nadien in beraad genomen.

De namens de eiseres, namens de verweerders en de namens vrijwillig tussenkomende partij BVBA Landexplo Zele neergelegde stukken werden allen ingezien.

1. De feiten.

Bij Ministerieel Besluit van 1 april 2010 van de Vlaamse Minister van Bestuurszaken, Binnenlands bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand, werd aan de eiseres machtiging tot onteigening verleend van onroerende goederen gelegen te Zele voor de realisatie van het bedrijventerrein Wijnveld met toepassing van de spoedprocedure, zoals voorzien in de Onteigeningswet van 26 juli 1962.

De totale oppervlakte van de te onteigenen percelen bedraagt, overeenkomstig de aan het onteigeningsplan gevoegde tabel van innemingen (stuk 3 stukkenbundel eiseres) 35 ha 31 a 16 ca, onderverdeeld in 72 innemingen.

Verweerders zijn eigenaar van het perceel, gekend ten kadaster onder Zele, eerste afdeling, sectie A, 39/A.

Het betreft de inneming 4 van voormeld onteigeningsplan.

Eiseres heeft op 28 april 2010 een aanbod gedaan om voormelde onroerende goederen in der minne aan te kopen. Het aanbod verviel op 15 mei 2010 zonder akkoord.

De eiseres heeft hierna de procedure op grond van de Onteigeningswet van 26 juli 1962 aangevat.

2. Belang van de vrijwillig tussenkomende partijen om in de procedure tussen te komen.

2.1. De vrijwillig tussenkomende partij BVBA Landexplo Zele

De vrijwillig tussenkomende partij BVBA Landexplo Zele blijkt een recent opgericht (21 mei 2010) projectontwikkelaar te zijn, die op een groot aantal van de te onteigenen gronden een koopoptie heeft.

Op de terechtzitting van 21 september 2010 werd gesteld dat deze projectontwikkelaar met veel van de te onteigenen eigenaars opties tot aankoop heeft afgesloten (voor ongeveer 85 % van de innemingen), waarbij de raadsman van de eiseres beaamde dat de eiseres met de eigenaars van ongeveer 15 % van de innemingen een aankoop in der minne kon bereiken (zie zittingsblad van 21 september 2010 in de zaak met AR nr. 10A274).

Door de eiseres worden deze overeenkomsten met optie tot aankoop aangevochten, zowel op

het vlak van de tegenstelbaarheid ervan aan derden, de erin opgenomen bevoegdheid tot vertegenwoordiging, de omvang van de erin vastgestelde vergoeding, als op het vlak van de partijen, betrokken bij de respectievelijke overeenkomsten tot overdracht van deze overeenkomsten. Daarnaast wordt uitdrukkelijk door de eiseres gesteld dat het ongebreideld afsluiten van overeenkomsten geen vergoedingsplicht genereert in hoofde van de onteigenende overheid, temeer daar de overeenkomsten dateren van na het machtigingsbesluit. Wie met kennis van zaken omtrent de onteigening toch overeenkomsten afsluit, aldus eiseres, doorkruist elk oorzakelijk verband en heeft geen enkel recht op vergoeding.

De stukken, neergelegd in onderhavige zaak namens de BVBA Landexplo Zele, tonen aan dat er ook een dergelijke onderhands koopoptie werd afgesloten met verweerders, en dit op 26 juni 2010, dit is na het machtigingsbesluit.

De eiseres stelt terecht dat deze overeenkomst haar niet tegenstelbaar is.

Dit betekent evenwel niet dat de vrijwillig tussenkomende partij geen belang zou hebben om in deze procedure tussen te komen. Als optiehouder heeft deze vrijwillige tussenkomende partij een van de eigenaar onderscheiden belang om in deze procedure tussen te komen om ook de eigen rechten, te onderscheiden van deze van de eigenaar, te verdedigen.

Bij inwilliging van de eis vervallen immers de met de eigenaars afgesloten optieovereenkomsten (R. PALMANS en V. SAGAERT, De onteigeningsvergoeding, *Intersentia*, Antwerpen, 2009, p. 82), terwijl de verweerders uiteraard wel onverdeelde eigenaars blijven.

BVBA Landexplo Zele treedt in deze zaak bovendien ook niet op in naam of als vertegenwoordiger (q.q.) de verweerder, maar wel in eigen naam.

Uit de voorliggende overeenkomst tot koopoptie blijkt trouwens evenmin dat de verweerders hun vertegenwoordigingsbevoegdheid exclusief zou hebben overgedragen aan de vrijwillig tussenkomende partij BVBA Landexplo Zele. De overeenkomst verplicht daartoe ook niet.

Precies om die reden is het mogelijk dat de verweerders en de vrijwillig tussenkomende partij BVBA Landexplo Zele zich laten bijstaan door onderscheiden raadsliden.

In weerwil van hetgeen de eiseres in besluiten tracht voor te houden, moet aanvaard worden dat vrijwillig tussenkomende partij BVBA Landexplo Zele wel degelijk een van de eigenaars/vruchtgebruikers te onderscheiden belang heeft in de zin van art. 18 Ger. W. om in de procedure tussen te komen.

Om dezelfde redenen is er geen enkel reden om in te gaan op het verzoek van de eiseres om de besluiten namens de eigenaar(s), genomen in de zaken waarin de BVBA Landexplo Zele als vrijwillig tussenkomende partij optreedt, te weren.

2.2. De vrijwillig tussenkomende partij BVBA Enervest Belgium

Ten aanzien van deze vrijwillig tussenkomende partij, stelt de eiseres in het algemeen in het kader van het door haar geformuleerd voorbehoud met betrekking tot de tussenkomst van diverse partijen en hun belang dat wie met kennis van zaken omtrent de onteigening toch overeenkomsten afsluit elk oorzakelijk verband doorkruist en geen enkel recht op vergoeding heeft.

Eiseres betwist derhalve ook het belang van deze partij - in de zin van art. 18 Ger. W. - om in de procedure tussen te komen.

In de bijlage aan de voorlopige vraag tot zelfrealisatie van 3 juli 2010 maakt de vrijwillig tussenkomende partij BVBA Landexplo Zele in haar 'beheersplan' melding van het feit dat met betrekking tot dit project wordt gewerkt met BVBA Enervest Belgium als strategische partner voor wind, solara en autonome energiedistributie (stuk 6 van het stukkenbundel van de vrijwillig tussenkomende partij BVBA Landexplo Zele).

De raadsman van de vrijwillig tussenkomende partij BVBA Enervest Belgium merkte op de terechtzitting van 21 september 2010 op dat er bij inwilliging van de eis een ernstige schade ontstaat in hoofde van deze partij, die zal moeten worden vergoed, nu in dat geval de voornoemde overeenkomst tot levering/distributie van energie dreigt te vervallen.

In een nota, neergelegd als stuk 9 van het oorspronkelijk stukkenbundel van de vrijwillig tussenkomende partij BVBA Landexplo Zele, wordt in een schadevergoeding voor 'studiekosten energieleverancier Enervest' voorzien.

Dit zijn de enige neergelegde stukken die verband houden met deze vrijwillig tussenkomende partij die zelf geen enkel stuk neerlegt.

Van een derde, die over geen enkel zakelijk recht beschikt op het te onteigenen goed, mag verwacht worden dat hij aantoonst dat hij in een onteigeningsprocedure als een belanghebbende derde moet worden beschouwd.

De rechtbank kan enkel vaststellen dat er *hic et nunc* geen enkele overeenkomst voorligt, waaruit enig samenwerkingsverband tussen BVBA Landexplo en/of NV M.H.B.S. enerzijds en BVBA Enervest Belgium anderzijds blijkt, met betrekking tot de goederen, voorwerp van deze vordering, laat staan dat enig stuk voorligt waaruit blijkt dat aan deze overeenkomst al enige uitvoering, die dan in het licht van de nakende onteigening al dan niet als voorbarig moet worden beschouwd, werd verleend.

Deze partij geeft op heden geen blijk van een dadelijk belang, zodat haar vordering tot vrijwillige tussenkomst als niet toelaatbaar moet worden afgewezen.

3. Ten gronde

3.1. De opgeworpen exceptie van openbare orde met betrekking het in rechte optreden van de Gemeente Zele

Door de verweerders wordt opgeworpen dat er geen besluit voorligt van het college van burgemeester en schepenen, genomen ex artikel 193 van het gemeentedecreet van 15 juli 2005, m.a.w. dat er geen collegebesluit voorligt, waarin wordt beslist om in rechte te treden, zodat de vordering als onontvankelijk moet worden afgewezen.

De respectievelijke bevoegdheden van de verschillende gemeenteorganen bij het in rechte optreden van een gemeente moeten worden gerespecteerd, nu de miskennis ervan de openbare orde raakt (R.v.St., *Gemeente Gedinne*, nr. 80.796, 9 juni 1999).

Deze rechtbank dient derhalve ambtshalve te onderzoeken of de vordering, zoals ingesteld door de eiseres, al dan niet ontvankelijk is.

De eiseres voert desbetreffend aan dat een dergelijk besluit van het college van burgemeester en schepenen wel degelijk voorligt, nu bij collegebesluit van 1 juni 2010 werd beslist om een raadsman aan te stellen "...om als advocaat op te treden in naam van de gemeente voor het voeren van de nodige gerechtelijke procedures in het kader van het goedgekeurde onteigeningsplan..." (stuk 1 stukkenbundel eiseres).

Deze rechtbank is met de eiseres van oordeel dat de voornoemde beslissing van 1 juni 2010

minstens impliciet een beslissing om in rechte op te treden inhoudt. Zo niet had de aanstelling van een raadsman met het oog op het voeren van de gerechtelijke procedure niet de minste zin.

De Raad van State aanvaardde eveneens reeds dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen om een advocaat aan te stellen stilzwijgend maar duidelijk de beslissing inhoudt om in rechte op te treden (R.v.St., *Gemeente Paliseul*, nr. 91.400, 6 december 2000).

De opgeworpen exceptie kan dan ook niet worden aanvaard.

3.2. De opgeworpen exceptie m.b.t. het onteigeningsplan

Door de verweerders wordt verder opgeworpen dat het voorliggend onteigeningsplan niet voorzien is van een handtekening van wie ook, ook niet van de gemeentesecretaris, derwijze dat niet kan uitgemaakt worden dat het plan al of niet een authentiek stuk is, zodat het een inwisselbaar plan wordt. Ook deze exceptie zou, aldus deze onverdeelde eigenaars, van openbare orde zijn (cfr. zittingsblad van 21 september 2010 in de zaak Ar 10A244).

Deze rechtbank stelt weliswaar – met deze onverdeelde eigenaars - vast dat de handtekening van de beëdigd landmeter die het onteigeningsplan zou hebben opgemaakt (Grontmij) ontbreekt, zodat het plan niet in overeenstemming is met artikel 3, lid 1 van de wet van 11 mei 2003 houdende de bescherming van de titel en het beroep van landmeter-expert.

Daar staat tegenover dat de authenticiteit van desbetreffend plan wel degelijk wordt gewaarborgd, nu de handtekening van de gemeentesecretaris en van de burgemeester voorkomt op het kwestieuze plan (stuk 3 van het stukkenbundel van eiseres).

Ook deze exceptie dient verworpen te worden.

Ook de aanvullende argumentatie, desbetreffend gevoerd door de vrijwillig tussenkomende partij BVBA Landexplo Zele, met name dat de plannen niet zouden zijn ondertekend door de minister, kan niet worden aanvaard. Uit stuk 52 van het stukkenbundel van de eiseres blijkt immers het tegendeel. Dat dit niet op het geëigende moment zou zijn gebeurd, zoals door deze partij gesteld, wordt niet bewezen.

3.3. Al dan niet schorsing van de rechtspleging

De verweerder in de zaak 10A266 en de verweerders in de zaak 10A265 werpen op dat zij tijdig een verzoekschrift tot nietigverklaring van het voornoemd M.B. van 1 april 2010 overgemaakt hebben aan de Raad van State, ten gevolge waarvan de huidige onteigeningsprocedure moet worden opgeschort tot na de uitspraak van de Raad van State.

Deze stelling kan niet worden aanvaard.

Vooreerst geven deze verweerders geen enkele rechtsgrond aan op grond waarvan huidige procedure zou moeten worden geschorst.

Daarbij komt dat de afdeling administratie van de Raad van State weliswaar beschikt over een algemene bevoegdheid om uitspraak te doen over beroepen tot nietigverklaring ingesteld wegens overtreding van substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, machtsafwijking en machtoverschrijding tegen onder meer de akten van administratieve overheden (cfr. art. 14 § 1 Gecoördineerde Wetten op de Raad van State), mits evenwel hiervan niet wordt afgeweken door bijzondere wetgeving, zoals de Onteigeningswet van 26 juli 1962 (J. GHYSELS, R. PALMANS en A. VAN OEVELEN, *De onteigeningsprocedure, Intersentia*, Antwerpen, 2007, p. 2).

Overeenkomstig art. 7 van de Onteigeningswet van 26 juli 1962 is het de vrederechter die bevoegd is om na te gaan of de vordering regelmatig is ingesteld, of de door de wet voorgeschreven formaliteiten zijn vervuld en of het plan van de grondinnemingen van toepassing is op het goed waarvan de onteigening gevorderd wordt.

Deze bevoegdheid van de vrederechter sluit de bevoegdheid van de Raad van State uit om kennis te nemen van een annulatieberoep, ingesteld tegen de voor de onteigening vereiste besluiten, indien dit beroep uitgaat van de onteigende of de in art. 6 van de Onteigeningswet van 26 juli 1962 bedoelde belanghebbende derden, en dit vanaf de dagvaarding om voor de vrederechter te verschijnen.

Deze bevoegdheidsuitsluiting geldt ook voor de vordering tot schorsing en het annulatieberoep die bij de Raad van State zijn ingesteld door de onteigende of de derde belanghebbende vooraleer, zoals *in casu*, de vrederechter werd geadieerd. De Raad van State is dan niet langer bevoegd om hierover uitspraak te doen (R.v.St., nr. 134.833, *De Keer*, 10 september 2004; Grondwettelijk Hof, nr. 66/95, 28 september 1995 en Grondwettelijk Hof, nr. 51/95, 21 juni 1995).

Het verzoek om huidige procedure te schorsen in afwachting van een uitspraak door de Raad van State nopens een door een eigenaar ingesteld annulatieberoep komt dan ook volkomen ongegrond voor.

3.4. Nopens de interne en de externe wettigheidstoets van het machtigingsbesluit

3.4.1.

Hierboven werd reeds gesteld dat het de vrederechter is die bevoegd is om na te gaan of de vordering regelmatig is ingesteld, of de door de wet voorgeschreven formaliteiten zijn vervuld en of het plan van de grondinnemingen van toepassing is op het goed waarvan de onteigening gevorderd wordt (art. 7 Onteigeningswet van 26 juli 1962).

Dit komt neer op het toetsen van de interne en de externe wettigheid van het machtigingsbesluit van 1 april 2010.

Het is een oefening die de geadieerde rechter ambtshalve dient te maken.

Overeenkomstig art. 159 GW passen de hoven en de rechtbanken de algemene provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen immers slechts toe in zoverre zij met de wet overeenstemmen.

3.4.2.

In het voornoemd machtigingsbesluit wordt onder artikel 1 erkend dat de verwerving van de onroerende goederen, zoals vermeld op het onteigeningsplan, ten algemene nutte is.

Onder artikel 2 wordt de onmiddellijke inbezitneming van deze onroerende goederen als volstrekt noodzakelijk geacht.

Onder artikel 3 wordt de gemeente Zele ertoe gemachtigd om tot onteigening over te gaan bij toepassing van de wet van 26 juli 1962.

Als overweging wordt meegegeven dat uit de gemeenteraadsbeslissingen van 29 mei 2009 en van 27 augustus 2009, alsook uit een brief van 3 februari 2010, waarbij onder andere de reacties van de kandidaat-bedrijven worden bezorgd, blijkt dat er een dringende nood is aan het realiseren van het bedrijventerrein Wijnveld-Zele.

3.4.3.

Het lijkt geen twijfel dat het voornoemd machtigingsbesluit een eenzijdige rechtshandeling is met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur.

Eiseres betwist niet dat de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen van toepassing is op dit besluit.

Artikel 3 van deze wet bepaalt dat een dergelijke rechtshandeling in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Deze motivering moet bovendien afdoende zijn.

Het gegeven dat de motivering afdoende moet zijn houdt onder meer in "... dat de motivering moet pertinent zijn; d.w.z. duidelijk te maken hebben met de beslissing. De beslissing moet ook daadkrachtig zijn, d.w.z. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te schragen. De motivering moet de betrokkene ook in staat stellen om met nuttig gevolg te kunnen opkomen tegen de bestuurshandeling in kwestie en moet de rechter in staat stellen zijn legaliteitscontrole uit te oefenen..." (A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME, J. VANDE LANOTTE, Overzicht van het Belgisch Administratief recht, Kluwer, 2006, p. 682).

3.4.4.

De verweerders, hierin gesteund door de vrijwillig tussenkomende partijen, werpen op dat het hoogdringend karakter van deze onteigening niet wordt aangetoond, minstens dat de absoluut dringende noodzaak ervan niet afdoende wordt gemotiveerd.

Deze partijen stellen dat er tussen de aanvang van de procedure wijziging ruimtelijke ordening, bij gemeenteraadsbesluit van 25 april 2006, en het machtigingsbesluit van 1 april 2010 bijna vier jaar zijn verstreken. Dit is een termijn, aldus deze partijen, die onmogelijk kan verzoend worden met enige hoogdringendheid of onontbeerlijkheid van de onmiddellijke inbezitneming.

Deze partijen voegen daaraan nog toe dat het de eiseres is die door haar optreden de situatie van hoogdringendheid zou hebben gecreëerd, zodat eiseres zich daar nu niet kan op beroepen.

Eiseres voert daartegenover aan dat de hoogdringendheid wel degelijk en omstandig werd gemotiveerd en dat zij correct en diligent is opgetreden, nu enerzijds tussen het definitief onteigeningsbesluit van 27 augustus 2009 en de start van de gerechtelijke procedure minder dan een jaar is verlopen, terwijl er anderzijds minder dan drie maanden is verlopen tussen het machtigingsbesluit zelf en de start van de gerechtelijke procedure.

3.4.5.

Art. 1 van de Onteigeningswet van 26 juli 1962 bepaalt dat de onteigening slechts overeenkomstig deze wet kan geschieden wanneer de Koning vaststelt dat de onmiddellijke inbezitneming van een of meer onroerende goederen ten algemene nutte onontbeerlijk is.

Is dit niet het geval, dan moet de gewone onteigeningsprocedure worden gevolgd. Het gegeven dat die "gewone" onteigeningsprocedure in de praktijk nog weinig zou worden toegepast, speelt in de afweging van de keuze van de procedure juridisch geen enkele rol.

Een onderzoek van de overwegingen die aan beslissing van de Vlaamse Minister ten grondslag liggen om te besluiten tot "de volstreekte noodzaak tot onmiddellijke inbezitneming van deze

gronden ten algemene nutte" dringt zich dan ook op.

3.4.5.1.

Uit de overwegingen van het machtigingsbesluit (cfr. rubriek 3.4.2.) valt af te leiden dat de reacties van kandidaat-bedrijven, die in een Bijlage aan een brief van 3 februari 2010 van eiseres en gericht aan de bevoegde Vlaamse Minister was gehecht, zo niet een doorslaggevende, dan wel een voorname rol hebben gespeeld bij het tot stand komen van het besluit.

Deze reacties van kandidaat-bedrijven vormen ook de ruggengraat van de motivering van de gemeenteraadsbeslissingen van 29 mei 2009 en van 27 augustus 2009.

Daarin wordt immers zowel ter verantwoording van het algemeen nut, dat de tewerkstelling in de regio voor ogen heeft, als ter verdediging van absolute hoogdringende noodzaak van de onteigening, telkens opnieuw aangevoerd:

Zo wordt daarin telkens gesteld:

"... Gelet op de hoogdringende behoefde in de gemeente Zele aan de spoedige realisatie van bedrijventerreinen, onder meer met het oog op de creatie van arbeidsplaatsen in de streek;

Gelet op het acute risico dat indien niet zeer spoedig wordt overgegaan tot de realisatie van bedrijventerreinen, momenteel geïnteresseerde ondernemingen zich buiten de gemeente of zelfs buiten de streek zullen vestigen;

Gelet op de algemene economische crisis die noodzaakt dat ook de gemeentelijke overheid, in het algemeen gemeentelijk belang, moet doen wat mogelijk is om de creatie van arbeidsplaatsen in de gemeente te stimuleren;

Gelet op de talrijke vragen naar de mogelijkheden van de inplanting van nieuwe vestigingen in de gemeente die het gemeentebestuur van diverse ondernemingen heeft ontvangen..." (stuk 2b stukkenbundel eiseres, eigen onderstreping door de rechtbank).

En verder :

"... Overwegende dat de realisatie van het bedrijventerrein "Wijnveld" als doel heeft tegemoet te komen aan de acute en hoogdringende nood aan bijkomende bedrijventerreinen in de gemeente Zele, dat hiermee het uiteindelijk doel er onder meer in bestaat de creatie van meer werkgelegenheid in de regio te stimuleren;

Overwegende dat dit doel ontegensprekelijk het algemeen, gemeentelijk nut dient;

Overwegende dat dit doel reeds werd vermeld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Zele, dat dit doel bevestigd wordt door de vele aanvragen van bedrijven met melding van de arbeidsplaatsen die zij kunnen realiseren die de gemeente reeds ontving;

Overwegende dat om dit doel van algemeen nut te bereiken grondinnemingen noodzakelijk zijn..." (stuk 2c stukkenbundel eiseres, eigen onderstreping door de rechtbank).

En nog verder :

"... Overwegende dat de onteigening hoogdringend is gelet op de verscheidene kandidaturen die werden ingediend door bedrijven om hun activiteiten op het nieuwe bedrijventerrein "Wijnveld" te vestigen; dat indien echter niet binnen korte termijn wordt overgegaan tot de

realisatie van het bedrijventerrein, deze bedrijven andere locaties zullen zoeken, hetgeen door meerdere bedrijven bevestigd werd; verder uitstel kan aldus niet geduld worden;

Overwegende dat derhalve de onmiddellijke inbezitname van de betreffende gronden onontbeerlijk is om gelet op de economische crisis in het bijzonder en de noodzaak om de creatie van werkgelegenheid en de economische ontwikkeling te stimuleren in het algemeen, noodzakelijk is in de zin van artikel 1 van de Onteigeningswet Hoogdringende Omstandigheden van 26 juli 1962.

Overwegende dat de afwezigheid van een onmiddellijke inbezitname onder meer ernstige risico's inhoudt om de momentele kansen inzake economische ontwikkeling en werkgelegenheid in de gemeente te mislopen;

Dat de afwezigheid van de onmiddellijke inbezitname van de percelen het algemeen, gemeentelijke belang zal schaden..." (stuk 2b stukkenbundel eiseres, eigen onderstreping door de rechtbank).

3.4.5.2.

Gelet op daadkracht, waarvan de motivering verplichtend blijkt moet geven (cfr. rubriek 3.4.3.), past het nazicht te doen van stuk 10 van de eiseres, waarin de kandidaturen van geïnteresseerde bedrijven zijn vervat.

Daarbij dient een onderscheid te worden gemaakt tussen enerzijds het algemeen nut, dat wordt nagestreefd, en anderzijds de ingeroepen dringende noodzakelijkheid (R.v.St., nr. 202.029, *Vandendriessche*, 18 maart 2010, R.v.St., nr. 50.295, *nv Immogroep Joye*, 20 november 1994).

Nazicht van dit stuk doet besluiten dat deze lijst, gelet op voornoemd te maken onderscheid, in het bijzonder qua hoogdringende noodzaak, geenszins overtuigt:

- De kandidaturen van bedrijven die in maart 2008 hun interesse lieten blijken, kunnen nog moeilijk, in het licht van de inmiddels tussengekomen economische crisis, als actueel worden beschouwd.
- De kandidaturen van bedrijven, die zich mogelijks in 2015 er zouden vestigen, noodzaken geenszins enige hoogdringendheid.
- De kandidaturen van drie belangrijke bedrijven, dit zowel qua in te nemen percelen als qua arbeidsplaatsen (Blyweert, Lidl en Rubbens), beantwoordden niet aan realistische verwachtingen. Zij voorzagen immers in een inplanting in 2010, hetgeen, gelet op de aanvang van deze administratieve procedure in mei 2009, geen haalbare kaart was. Deze kandidaturen waren overigens reeds voor de totstandkoming van het machtigingsbesluit zonder voorwerp geworpen.
- De kandidaturen van de resterende bedrijven, voor zover al ondertekend of gedagtekend, zijn zeer vrijblijvend. Een van deze kandidaten drukte diens interesse passend als volgt uit "...alles is afhankelijk van prijs, tijdstip en economische conjunctuur..." (stuk 10 stukkenbundel eiseres kandidaat *Metallics Van Cauteren*). Zij stellen ook geenszins dat er naar andere locaties zal worden gezocht, indien het bedrijventerrein niet hoogdringend wordt gerealiseerd.
- Deze resterende kandidaten zijn voor het overgrote deel geen nieuwe bedrijven die zich te Zele zouden komen vestigen, zoals wordt gemotiveerd in de voornoemde besluiten van de gemeenteraad, maar wel bestaande bedrijven uit Zele, waarvan de impact op de werkgelegenheid overigens nog moet afgewacht worden en waarvan de innemingen qua oppervlakte eerder beperkt zijn in verhouding tot de te onteigenen oppervlakte van meer

dan 35 ha (zie ook stuk 13 stukkenbundel vrijwillig tussenkomende partij BVBA Landexplo Zele)

Het voormeld stuk 10 van de eiseres leert dus enkel dat een aantal bedrijven geïnteresseerd zijn om zich op het bedrijventerrein te vestigen. Niets minder, maar ook niets meer.

3.4.5.3.

Dit gegeven strekt mogelijks tot verantwoording van het algemeen nut dat er, naar hetgeen eiseres voorhoudt, in bestaat werkgelegenheid te scheppen en dat voor het overige zowel in het machtigingsbesluit zelf als in de voornoemde gemeenteraadsbeslissingen in wezen zeer karig wordt onderbouwd.

Zonder daarbij in het vaarwater van de uitvoerende macht te willen terechtkomen, dient in dat verband immers vastgesteld te worden dat m.b.t. het algemeen nut in de motivering van de beslissingen van de gemeenteraad van 29 mei 2009 en van 27 augustus 2009, waarnaar in het machtigingsbesluit wordt verwezen, wordt gebruik gemaakt van een algemene terminologie als de noodzaak tot het scheppen van werkgelegenheid en de noodzaak van bijkomende industrieterreinen, terwijl voor het gebruik van deze stijlformule noch een studie van de graad van werkloosheid in de regio, noch enige informatie nopens de bezettingsgraad van de bestaande industrieterreinen te Zele, voorligt.

3.4.5.4.

In geen geval vormt dit gegeven evenwel een afdoende motivering waarom in afwijking van de gewone procedure de onmiddellijke inbezitname onontbeerlijk zou zijn, die het gebruik van een uitzonderlijke procedure, die de onteigeningsprocedure op grond van de wet van 26 juli 1962 is (vgl. S. VERBIST, *Bijzonder procesrecht inzake de onteigening ten algemene nutte*, in J. GHYSELS, R. PALMANS en A. VAN OEVELEN, *De onteigeningsprocedure, Intersentia*, Antwerpen, 2007, p. 127), wettigt.

Het argument dat, zoals de eiseres betoogt, haar optreden zeer diligent was en dat deze houding de hoogdringendheid alleen maar ondersteunt, vermits de eiseres binnen de drie maanden na het machtigingsbesluit de procedure aanvatte, doet hieraan geen afbreuk.

Nu uit alle dienstige stukken, voorafgaand aan huidige procedure, blijkt dat de eiseres zelf, met uitdrukkelijke uitsluiting van een private partner, de te onteigenen gronden wil inkopen om ook zelf het bedrijventerrein te realiseren, stelt zich trouwens de vraag of het optreden van de eiseres op dat punt niet veeleer werd ingegeven door het initiatief van een private speler dan door om het even welk ander motief. De vraag dient zich aan of het een toeval kan zijn dat de beslissing om tot deze procedure over te gaan precies één dag later valt dan de dag waarop een private speler een door de eiseres zo verketterd verzoek tot zelfrealisatie aankondigt. Het is dan aardig meegenomen dat de optie-overeenkomsten tot koop, die deze private speler met zeer veel eigenaars van de te onteigenen gronden heeft, bij inwilliging van de vordering, komen te vervallen (R. PALMANS en V. SAGAERT, *De onteigeningsvergoeding, Intersentia*, Antwerpen, 2009, p. 82).

3.4.5.5.

Aangezien het derhalve kennelijk onredelijk is om uit de voormelde stukken af te leiden dat de bestreden onteigening hoogdringend is, blijft deze rechtbank binnen de perken van de marginale toetsing (R.v.St., nr. 202.029, *Vandendriessche*, 18 maart 2010).

Het verweer is gegrond.

Ten overvloede.

1. Bij M.B. van 20 mei 2008 werd het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) "Specifiek economisch knooppunt Zele" goedgekeurd. Bij datzelfde M.B. werd het onteigeningsplan voor het "Wijnveld" te Zele, waarop huidige procedure betrekking heeft, niet goedgekeurd, en dit overigens op vrij merkwaardige motieven (stuk 2 van het stukkenbundel van de verweerders in de zaak 10A244, waarnaar in het verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst van BVBA Landexplo Zele wordt verwezen op blz. 25).

In de mate dat voor de eiseres één en ander van uiterste hoogdringendheid was, valt niet in te zien waarom de eiseres niet onmiddellijk daarna (of gewoon onmiddellijk) een aanvang nam met de administratieve procedure tot onteigening op grond van dezelfde wettelijke grondslag als huidige procedure, met name art. 73 § 2 van het Decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2004.

Het gemeenteraadsbesluit dat beslist tot voorlopige vaststelling van het onteigeningsplan dateert pas van 28 mei 2009, dit is één jaar na voormeld M.B. van 20 mei 2008, terwijl een groot aantal kandidaturen van geïnteresseerde bedrijven, waarop ook thans nog de uiterste hoogdringendheid wordt geënt, reeds dateren van maart 2008 (stuk 10 stukkenbundel eiseres).

2. In de nota van toelichting van voormeld PRUP en in art. 1.5. van dit PRUP staan een aantal aan de ontsluiting van het bedrijventerrein 'Wijnveld' voorafgaand uit te voeren werken beschreven (onder meer aanpassingen aan het kruispunt 'Hoek'), zonder dewelke een ontwikkeling van het bedrijventerrein niet mogelijk is.

Eiseres heeft reeds op 27 april 2007 beslist dat zij als onteigenende overheid zou optreden (stuk 2 b stukkenbundel eiseres). Het gegeven dat een groot aantal kandidaturen van geïnteresseerde bedrijven reeds gekend was in 2008, gecombineerd met het feit dat de voornoemde werken thans nog niet zijn aangevat (zie stuk 20 stukkenbundel vrijwillig tussenkomende partij BVBA Landexplo Zele), valt moeilijk te rijmen met de in 2010 ingeroepen 'uiterste hoogdringendheid'.

3.4.6.

3.4.6.1.

De verweerders stellen verder nog in verband met de motivering van zowel het openbaar nut van de onteigening als van het hoogdringend karakter ervan dat desbetreffend in het machtigingsbesluit wordt verwezen naar gemeenteraadsbesluiten van de gemeente Zele van 28 mei 2009 en van 27 augustus 2009, alsook naar een brief van 3 februari 2010, doch dat deze stukken niet werden medebetkend met het onteigeningsbesluit, toen dit besluit door de eiseres per aangetekende brief op 21 april 2010 ter kennis gebracht werd aan de verweerders.

In het machtigingsbesluit zelf, aldus verweerders, wordt nochtans uitdrukkelijk vermeld dat de motivatie, vervat in deze stukken, wordt aanvaard en dat die motivatie, samen met het machtigingsbesluit moet betekend worden aan de belanghebbende partijen.

Het machtigingsbesluit eindigt met het weergeven van de termijn van zestig dagen, "die ingaat vanaf de dag nadat het besluit en alle relevante stukken aan de verzoeker werden betekend of de dag nadat hij er kennis heeft van gekregen" voor het instellen van een annulatie- of schorsingsberoep.

Verweerders zijn van oordeel dat ook op die gronden de motiveringsplicht wordt geschonden, nu het M.B. hen zonder bijlagen werd betekend en in het M.B. zelf niet te lezen staat waarom de onteigening van hun gronden ten algemene nutte zou zijn en waarom er dringende onteigeningsnoodzaak zou zijn, opdat de Onteigeningswet van 26 juli 1962 van toepassing zou zijn.

De verweerders worden in deze argumentatie bijgetreden door de verweerders in de zaak 10A266 en de verweerder in de zaak 10A265.

3.4.6.2.

De eiseres laat gelden dat de aangetekende zending van 21 april 2010, gericht aan de belanghebbenden, geen betekening uitmaakte, maar slechts een kennisgeving, alsook dat toen gehandeld werd overeenkomstig de inhoud van de brief, uitgaande van het ministerie en waaraan het machtigingsbesluit was gehecht.

Eiseres vermeldt tevens dat voornoemde gemeenteraadsbesluiten correct werden betekend, met name met de dagvaarding in onteigening.

Eiseres betoogt verder dat de inhoud van deze gemeenteraadsbesluiten aan alle belanghebbenden gekend was, nu deze besluiten deel uitmaken van het onteigeningsdossier, dat onder meer naar aanleiding van het openbaar onderzoek voor alle belanghebbenden ter inzage lag.

Wat de brief van 3 februari 2010 betreft, argumenteert de eiseres dat deze brief een loutere weergave is van de lijst van kandidaat-bedrijven, die insgelijks deel uitmaakt van het ter inzage aangeboden onteigeningsdossier.

De brief van 3 februari 2010, aldus eiseres, werd aan partijen hangende deze procedure op 6 augustus 2010 medegedeeld.

Voor zoveel als nodig wijst eiseres er besluitend op dat de belanghebbenden door deze werkwijze in hun belangen niet werden geschaad.

3.4.6.3.

Om de beslissing te motiveren verwijst het machtigingsbesluit tot onteigening uitdrukkelijk naar de termen van voornoemde gemeenteraadsbesluiten en naar de termen van de brief van 3 februari 2010.

Een motivering bij verwijzing is toegelaten mits de inhoud van het stuk waarnaar verwezen wordt ten laatste samen met de eindbeslissing ter kennis gebracht wordt of gekend is aan de adressant en het stuk, waarnaar verwezen wordt zelf afdoende gemotiveerd is (I. OPDEBEEK, A. COOLSAET, Formele motivering van bestuurshandelingen, *Die Keure*, 1999, p. 132 e.v.).

De al dan niet afdoende motivering van voornoemde gemeenteraadsbesluiten werd reeds behandeld onder rubriek 3.4.4.

Hoewel in de namens eiseres uitgebrachte dagvaarding nog wordt gesteld dat de twee besluiten van de gemeenteraad mee betekend werden met het machtigingsbesluit tot onteigening, betwist eiseres in haar besluiten niet langer dat noch deze twee gemeenteraadsbesluiten, noch de brief van 3 februari 2010, toen niet werden mee betekend.

Eiseres kan niet worden gevolgd wanneer zij stelt dat de aangetekende zending van 21 april 2010, gericht aan de belanghebbenden, niet de betekenis heeft van een betekening in de zin van het M.B.

Het M.B. werd in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op dezelfde dag als de kennisgeving van de gemeente.

De termijn om de Raad van State te vatten liep vanaf 22 april 2010.

Boven werd reeds gesteld dat de motivering de betrokkene ook in staat moet stellen om met nuttig gevolg te kunnen opkomen tegen de bestuurshandeling in kwestie (cfr. rubriek 3.4.3.).

De relevante stukken dienden dus medebetekend te worden op 21 april 2010, zoals in het M.B. overigens uitdrukkelijk wordt opgelegd.

Het feit dat de begeleidende brief die niet zo stelt doet daar geen afbreuk aan.

En zelfs indien men met de eiseres zou aanvaarden dat de voornoemde gemeenteraadsbesluiten de belanghebbenden goed gekend waren, gelet het openbaar onderzoek, dan geldt dit niet voor de brief van 3 februari 2010.

Zoals reeds eerder gesteld werd deze brief pas aan de procespartijen overgemaakt hangende het geding, en dit op 6 augustus 2010, d.i. na het verstrijken van de termijn om de Raad van State te vatten.

De brief zelf maakte geen deel uit van het stukkenbundel van de eiseres op het ogenblik van het in beraad nemen van deze zaak, doch werd door de raadsman van de verweerders in de zaak met AR nr. 10A244 gevoegd in diens stukkenbundel.

Inzage van deze brief leert dat deze brief inhoudelijk inderdaad betrekking heeft op de lijst van kandidaat-bedrijven, maar ook dat aan deze brief ook een aantal bijlagen waren gehecht m.b.t. de budgettering, de gevoerde onderhandelingen.

Beide laatste punten maken onderdeel uit van het verweer, gevoerd door de vrijwillig tussenkomende partij BVBA Landexplo Zele, zodat zij ook bij tijdige mededeling ervan desgevallend onderdeel konden vormen van het door de verweerder in de zaak 10A266 en van het door verweerders in de zaak 10A265 van deze onteigeningsprocedure neergelegd annulatieberoep, maar zeker van het door deze vrijwillig tussenkomende partij neergelegd annulatieberoep.

Ten aanzien van de notie 'belangenschade' kan er dus slechts worden vastgesteld dat deze partijen mogelijks hun verweer voor de Raad van State niet op effectieve wijze hebben kunnen organiseren (A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME, J. VANDE LANOTTE, Overzicht van het Belgisch Administratief recht, *Kluwer*, 2006, p. 687).

Aldus werpen de verweerders en met hen de verweerder in de zaak 10A266 en de verweerders in de zaak 10A265 van deze onteigeningsprocedure terecht op dat ook op dat vlak te kort gekomen werd aan de uitdrukkelijke motiveringsplicht inzake bestuurshandelingen.

3.4.7. Algemeen Besluit

Het machtigingsbesluit van 1 april 2010 moet op grond van art. 159 GW buiten toepassing worden gelaten, wegens de vastgestelde onwettigheden die eraan kleven.

De vordering, strekkende tot onteigening op grond van de Onteigeningswet van 26 juli 1962, moet verworpen worden.

De overige betwistingen en argumentaties van partijen dienen niet verder te worden behandeld of ontmoet te worden.

4. De gerechtskosten

De eisende partij dient veroordeeld te worden tot de kosten van het geding, met dien verstande evenwel dat de vrijwillig tussenkomende partij BVBA Enervest Belgium dient in te staan voor haar eigen kosten.

Indien één raadsman optreedt voor onderscheiden partijen met hetzelfde belang, is voor al deze partijen samen slechts één rechtsplegingsvergoeding verschuldigd.

**OM DEZE REDENEN
DE VREDERECHTER**

Rechtdoende op tegenspraak,

Verwerpt de vordering tot onteigening;

Verklaart de vordering van de vrijwillig tussenkomende partij BVBA Enervest Belgium niet toelaatbaar;

Veroordeelt de eiseres tot de kosten van het geding, met dien verstande evenwel dat de vrijwillig tussenkomende partij BVBA Enervest Belgium dient in te staan voor haar eigen kosten;

Begroot deze kosten aan de zijde van de eiseres op de kosten van dagvaarding ten bedrage van 5.249,61 euro, de kosten van verplaatsing ten bedrage van 24,00 euro, 741,60 euro expertisekosten en 1.200,00 euro rechtsplegingsvergoeding;

Begroot de kosten aan de zijde van de verweerders op 1.200,00 euro rechtsplegingsvergoeding;

Begroot de kosten aan de zijde van de vrijwillig tussenkomende partij BVBA Landexplo Zele op 1.200,00 euro rechtsplegingsvergoeding;

Begroot de kosten aan de zijde van de vrijwillig tussenkomende partij BVBA Enervest Belgium op 1.200,00 euro rechtsplegingsvergoeding;

De vrederechter en de hoofdgriffier hebben getekend.

De hoofdgriffier,


André BOELAERT

De vrederechter,


Johan VANDER STICHELE

AANGEBODEN
Op
NIET AAN REGISTRATIE ONDERWORPEN
De ontvanger