

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 236.265 van 25 oktober 2016
in de zaak A. 214.148/X-16.063.**

In zake : de NV HIMA
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Els Empereur
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Brusselstraat 59/5
 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. de STAD MECHELEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Floris Sebreghts en Joris Geens
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Mechelsesteenweg 27
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 31 oktober 2014, strekt tot de
nietigverklaring van “het Ministerieel Besluit van 17 juni 2014 waarbij aan de
Stad Mechelen een machtiging tot onteigening wordt verleend van onroerende
goederen gelegen in Mechelen voor de realisatie van het gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan Guldendal/Bis”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 234.838 van 24 mei 2016 heropent de Raad van State het debat en wordt het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat belast met het aanvullend onderzoek.

Auditeur Wouter De Cock heeft een aanvullend verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 7 oktober 2016.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier Drooghmans, die *loco* advocaat Els Empereur verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Bram Vermeulen, die *loco* advocaat Tom De Sutter verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Joris Geens, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3. Wat de uiteenzetting van de feiten betreft, wordt verwezen naar 's Raads arrest nr. 234.838 van 24 mei 2016.

IV. Onderzoek van het tweede en derde middel

A. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

4.1. De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in 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), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 'betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen' (hierna: de formelemotiveringswet), en van het zorgvuldigheids-, evenredigheids-, en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij betoogt dat het bestreden besluit, ter motivering van het algemeen nut, verwijst naar de motivering opgenomen in de gemeenteraadsbesluiten van 6 november 2012 en 25 juni 2013. In die gemeenteraadsbesluiten wordt dan weer verwezen naar het feit dat het onteigeningsplan wordt opgemaakt ter verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Guldendal/Bis' (hierna: het gemeentelijk RUP). De verzoekende partij is van oordeel dat het gemeentelijk RUP onwettig is en dus buiten toepassing moet worden gelaten. Ter onderbouwing van die onwettigheid wordt vooreerst verwezen naar het eerste middel. Ten tweede wordt geargumenteed dat de op verzoeksters perceel voorziene 'zone voor stedelijk wonen' door haarzelf zou kunnen worden gerealiseerd, ware het niet dat de wegenis niet wordt aangesloten op haar perceel. De woonontwikkeling kan enkel gerealiseerd worden door een onteigening, die gepaard gaat met de nodige wegeaanleg, en dit ten voordele van de private partij Willemen Real Estate die

de woonontwikkeling zal realiseren, een onteigening dus in functie van een privaat belang.

Daarnaast stelt de verzoekende partij vast dat artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP voorziet in een overdruk 'zone voor sociaal-culturele voorzieningen', maar dat de realisatie van die overdruk niet verplicht is. De onteigening is in dat opzicht dan ook niet verantwoord.

De verzoekende partij stelt ook vast dat slechts een klein deel van haar perceel zich bevindt in de in artikel 6 van de stedenbouwkundige voorschriften voorziene 'zone voor de inrichting van publieke ruimte'. Volgens haar wordt nergens gemotiveerd waarom het plein juist daar moet komen, en dit op een wijze dat haar gronden niet meer ontwikkeld kunnen worden. Zij stelt vast dat de overige percelen waar inrichtingen van publieke ruimte en pleinruimte is voorzien, niet in het onteigeningsplan zijn opgenomen. De verzoekende partij meent dat er sprake is van een manifest onevenredige besluitvorming, temeer omdat slechts een klein deel van haar gronden voor pleinruimte en trage wegenis zal gebruikt worden. Zij besluit dat het algemeen nut van de onteigening niet op een afdoende wijze is gemotiveerd.

4.2. De verzoekende partij voegt in haar memorie van wederantwoord nog toe dat uit artikel 2.4.3, § 1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) geen onweerlegbaar vermoeden van algemeen nut voortvloeit. Uit dat artikel volgt dat nog steeds gemotiveerd moet worden waarom de verwerving van het perceel vereist is voor de verwezenlijking van het gemeentelijk RUP. Zij is van oordeel dat de onteigeningsnoodzaak niet op een afdoende wijze is gemotiveerd. Daarenboven kenmerkt de motivering zich door vage bewoordingen. Er wordt niet gemotiveerd waarom de pleinruimte of de trage wegenis noodzakelijk zouden zijn en waarom deze precies op een deel van verzoeksters perceel dienen gerealiseerd te worden. De verzoekende partij herhaalt verder dat de onteigening van haar gehele terrein onevenredig is ten aanzien van de vaststelling dat slechts een klein deel van haar eigendom bestemd

wordt voor de aanleg van een pleinruimte en voor trage wegenis. Het gegeven dat de overdruk ‘zone voor sociaal-culturele voorzieningen’ niet verplicht te realiseren is, maakt eveneens dat er geen sprake is van een algemeen nutskarakter.

4.3. In haar aanvullende laatste memorie doet de verzoekende partij nog gelden dat de verwerende partijen in de bestreden beslissing en de meer vermelde gemeenteraadsbesluiten nalaten aan te tonen wat het algemene nut is van de onteigening van het grootste deel van haar eigendom dat niet gelegen is in de zone voor het buurtplein of de zone voor de publieke ruimte. Zij wijst er ook op dat de realisatie van de overdruk ‘zone voor sociaal-culturele voorzieningen’ niet tot de motivering van het algemene nut van de onteigening in de bestreden beslissing behoort, hetgeen de verzoekende partij niet verwondert, nu deze overdruk niet verplicht te realiseren is. Voorts blijkt volgens de verzoekende partij duidelijk uit de intenties van Willemen Real Estate en de aan haar verleende verkavelingsvergunning, dat zij de zone voor stedelijk wonen die gelegen is op het perceel van de verzoekende partij wenst te realiseren.

Beoordeling

5.1. Artikel 1 van de wet van 26 juli 1962 bepaalt:

“Wanneer de Koning vaststelt dat de onmiddellijke inbezitneming van een of meer onroerende goederen ten algemenen nutte onontbeerlijk is, geschiedt de onteigening van die onroerende goederen overeenkomstig de navolgende regels.”

Volgens de verzoekende partij is niet voldaan aan de door artikel 1 van de wet van 26 juli 1962 gestelde vereiste van algemeen nut.

5.2. Artikel 2.4.3, § 1, VCRO bepaalt dat elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, door onteigening ten algemenen nutte tot stand kan worden gebracht. Het begrip ‘algemeen nut’ wordt ter zake ruimer geïnterpreteerd dan bij een onteigening die tot een ander doel strekt: de onteigening tot verwezenlijking

van een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt uit kracht van het decreet zelf geacht van openbaar nut te zijn. (GwH 8 december 2011, nr. 186/2011). Derhalve bestaat in voorkomend geval een decretaal vermoeden van openbaar nut.

Eenmaal vaststaat dat de onteigening in uitvoering van het ruimtelijk uitvoeringsplan geschiedt, staat het aan de verzoekende partij die het algemeen nut van de onteigening betwist, om daarvan het bewijs te leveren.

5.3. Het bestreden besluit verwijst voor wat het algemeen nut van de onteigening betreft naar de gemeenteraadsbesluiten van de tweede verwerende partij van 6 november 2012 en 25 juni 2013, waarin wordt aangegeven dat het onteigeningsplan tot doel heeft het gemeentelijk RUP te realiseren. Er wordt in het bijzonder gewezen op “de realisatie van een nieuwe publieke pleinruimte/wijkplein of buurtplein” en op “de realisatie van een nieuwe trage wegverbinding van de nieuwe pleinruimte naar de Belgradestraat”.

5.4. Zoals blijkt uit wat volgt, wordt het uit kracht van artikel 2.4.3, § 1, VCRO ingestelde vermoeden van openbaar nut door de verzoekende partij niet weerlegd.

5.5. Het betoog van voormelde partij dat de vereiste van het algemeen nut van de onteigening niet kan steunen op het gemeentelijk RUP omdat dit RUP onwettig is op grond van de argumentatie die werd ontwikkeld in het eerste middel, gaat niet op, nu dat middel werd verworpen met ’s Raads arrest nr. 234.838 van 24 mei 2016.

5.6. Het perceel van de verzoekende partij wordt beheerst door de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2 ‘Zone voor stedelijk wonen’ (bouwzone 2) en artikel 6 ‘Zone voor de inrichting van publieke ruimte’, deels voorzien van de overdruk ‘deelzone voor buurtplein’, van het gemeentelijk RUP. Daarnaast geldt de overdruk van artikel 3 ‘Zone voor sociaal-culturele voorzieningen’, dat, wat verzoeksters perceel betreft, deels voorzien is over de ‘Zone voor de inrichting van publieke ruimte’ en deels over de ‘Zone voor

stedelijk wonen' (bouwzone 2). De voornoemde 'Zone voor sociaal-culturele voorzieningen', strekt zich uit tot verzoeksters perceel en het daarbij aansluitend perceel met wijkhuis.

5.7. De 'Zone voor sociaal-culturele voorzieningen' wordt geacht uit kracht van het decreet zelf van openbaar nut te zijn. De verzoekende partij slaagt er niet in dit te ontkrachten.

5.8. Voorts is de inbreng van een private partner, hier Willemen Real Estate, niet voldoende om het vermoeden van algemeen nut te weerleggen.

5.9. Verzoeksters kritiek dat niet wordt gemotiveerd waarom het plein op haar perceel moet komen, wordt ontmoet in 's Raads arrest nr. 234.838 van 24 mei 2016 (randnummer 20).

5.10. Het betoog van de verzoekende partij dat het bestreden besluit blijk geeft van een manifest onevenredige besluitvorming omdat slechts een klein deel van haar gronden een bestemming krijgt die een onteigening ten algemene nutte kan verantwoorden, wordt evenmin bijgetreden. De verzoekende partij gaat voorbij aan het door artikel 2.4.3, § 1, VCRO ingestelde vermoeden van openbaar nut, en het gegeven dat op haar perceel naast ruimte voor de aanleg van een buurtplein en trage wegenis, ook ruimte wordt voorzien voor sociaal-culturele voorzieningen.

5.11. De eerste verwerende partij merkt verder terecht op dat niet gemotiveerd dient te worden waarom bepaalde percelen niet onteigend worden.

5.12. De kritiek van de verzoekende partij dat de op haar perceel voorziene bouwzone 2 ingevolge de onteigening niet door haarzelf kan gerealiseerd worden, houdt verband met het "onontbeerlijk" karakter van de onteigening, aspect dat aan bod komt bij de beoordeling van het derde middel.

5.13. Een schending van de ingeroepen rechtsregels wordt niet aangetoond.

5.14. Het middel wordt verworpen.

B. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

6.1 De verzoekende partij roept in een derde middel de schending in van artikel 1 van de wet van 26 juli 1962, van de artikelen 2 en 3 van de formelemotiveringswet, en van het zorgvuldigheids-, evenredigheids-, en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

6.2. Zij licht toe dat uit artikel 1 van de wet van 26 juli 1962 volgt dat uit het bestreden besluit moet blijken dat de onteigening noodzakelijk is met het oog op het onteigeningsdoel, met name de realisatie van het gemeentelijk RUP. De verzoekende partij wijst er ook op dat er geen onevenredigheid mag bestaan tussen het nagestreefde doel en de onteigening als aangewend middel.

Volgens de verzoekende partij is er voor de realisatie van de bestemmingen geen onteigening noodzakelijk. Vooreerst wordt in het gemeentelijk RUP gebruik gemaakt van een overdruk voor sociaal-culturele voorzieningen, en is de realisatie van die bestemming niet verplicht. Ten tweede dringt zich ook ten aanzien van de ‘zone voor stedelijk wonen’ geen onteigeningsnoodzaak op. De percelen van Willemen Real Estate worden namelijk niet onteigend om de (andere) zones voor stedelijk wonen te realiseren. Ook het garanderen van een goede ontsluiting binnen het gemeentelijk RUP kan niet ter verantwoording van het algemeen nut worden ingeroepen. Voor de overige wegenis die voorzien is in het gemeentelijk RUP werden geen (delen van) percelen, die toebehoren aan Willemen Real Estate, opgenomen in het onteigeningsplan. Bovendien werd in het collegebesluit van 26 augustus 2011 besloten om de wegenis en het buurtplein uit het onteigeningsplan te laten.

Tevens is de verzoekende partij van oordeel dat het binnengebied van de site reeds op een afdoende wijze wordt ontsloten. Uit het verkavelingsplan blijkt dat de westelijke kant van de site bereikbaar is via de Belgradestraat, en aan de zuidelijke kant via Guldendal. Indien een trage wegenis vereist zou zijn voor een goede ontsluiting, dan kan dit volgens de verzoekende partij tevens worden gerealiseerd door een dergelijke ontsluiting als voorwaarde in een stedenbouwkundige vergunning op te leggen. Op die manier zou ook zichzelf haar perceel kunnen ontwikkelen.

De verzoekende partij acht de volledige onteigening van haar perceel ook onevenredig met het beoogde doel, met name de realisatie van het gemeentelijk RUP. Slechts een klein deel van haar perceel is gelegen in de 'zone voor de inrichting van publieke ruimte', waartoe de pleinruimte en de trage wegenis behoren.

Verder betoogt de verzoekende partij dat het gemeentelijk RUP werd opgemaakt in functie van een privaat belang, namelijk in functie van de woonwijk die Willemen Real Estate op haar percelen wenst te realiseren.

6.3. De verzoekende partij geeft in haar memorie van wederantwoord nog aan dat er geen noodzaak is om de trage wegenis waarnaar de tweede verwerende partij uitdrukkelijk verwijst, te realiseren. De realisatie van de vooropgestelde trage wegenis kan evenzeer bij wijze van voorwaarde in een vergunning worden opgelegd.

In verband met het argument dat de onteigening noodzakelijk zou zijn om een publieke pleinruimte te realiseren, en om een koppeling te maken tussen het bestaande wijkhuis en de voorziene publieke pleinruimte, wijst de verzoekende partij erop dat in het plan elders reeds een pleinruimte is voorzien. De aansluiting met het wijkhuis kan ook bezwaarlijk als noodzakelijk geacht worden, omdat het wijkhuis net als verzoeksters perceel slechts voorzien is van een niet verplicht te realiseren overdruk.

In verband met de zelfrealisatie merkt de verzoekende partij op dat zij in haar verzoekschrift heeft geargumenteed dat de onteigening van haar perceel niet noodzakelijk is voor de realisatie van het gemeentelijk RUP. Zij stelt geen aanvraag te moeten indienen om het perceel zelf te mogen ontwikkelen overeenkomstig de bestemmingen voorzien in het gemeentelijk RUP.

6.4. De verzoekende partij doet in haar aanvullende laatste memorie nog gelden dat de motivering in het bestreden besluit omtrent de onteigeningsnoodzaak niet afdoende en onzorgvuldig is, nu de in het gemeentelijk RUP en de verkavelingsvergunning voorziene ontsluiting niet mee in rekening wordt genomen. Ook wijst zij erop dat nergens in de stedenbouwkundige voorschriften een doorgang van het reeds bestaande wijkhuis naar de voorziene pleinruimte wordt opgelegd. Zij bekritiseert dat voor de vermeende noodzaak tot onteigening enkel verwezen wordt naar de realisatie van een nieuwe pleinruimte en de realisatie van een trage wegverbinding, terwijl alle nieuwe ontwikkelingen reeds voldoende ontsloten worden door de voorziene wegenis en het grootste deel van het perceel van de verzoekende partij gelegen is in de zone voor stedelijk wonen, hetgeen geenszins het karakter van een “publieke openbare voorziening” heeft.

Beoordeling

7.1. Volgens de verzoekende partij is niet voldaan aan de in artikel 1 van de wet van 26 juli 1962 (zie randnummer 5.1) vermelde vereiste van het “onontbeerlijk” of noodzakelijk karakter van de onteigening.

7.2. Wat het beoordelen van de noodzaak tot onteigening betreft, beschikt de onteigenende overheid over een ruime discretionaire bevoegdheid.

7.3. In het bestreden besluit wordt, zoals hiervoor gezien, verwezen naar de gemeenteraadsbesluiten van de tweede verwerende partij van 6 november 2012 en van 25 juni 2013. Het bestreden besluit overweegt dat “uit de motivering van het gemeentebestuur, uiteengezet in voormelde raadsbesluiten, blijkt dat er

nood is aan de realisatie van de vermelde doelstelling” en dat “die motivering wordt aanvaard en wordt overgenomen”. De onteigeningsnoodzaak wordt in deze besluiten meer bepaald als volgt gemotiveerd:

“De stad Mechelen heeft geen eigendom in het plangebied. De onteigeningsnoodzaak voor de in het onteigeningsplan opgenomen gronden, percelen E249x2 en E248v4 (gedeeltelijk), vloeit voort uit de noodzaak de nieuwe ontwikkelingen ontsluitbaar en bereikbaar te maken. De stad wenst daarenboven de volledige kwaliteit en duurzame inrichting van de pleinruimte en trage wegverbinding te kunnen garanderen:

- kwalitatieve, voldoende uitgeruste en aan het gebruik en de omgeving aangepaste wegenis voor traag verkeer (fietsers en voetgangers);
- kwalitatieve publieke pleinruimte in functie van de woon- en verblijfskwaliteit en de aanpalende sociaal-culturele voorzieningen;
- de noodzakelijkheid van een doorsteek voor traag verkeer (fietsers en voetgangers) vanaf de Belgradestraat naar de nieuw te realiseren publieke pleinruimte centraal in het plangebied.

De huidige bestaande bebouwing op het te onteigenen perceel E249x2, gelegen langs de Belgradestraat 29, kan niet geïntegreerd worden binnen de realisatie van het RUP, gelet op de opmaak van het RUP in het kader van voornoemde beleidsvisies:

- het perceel met bebouwing omvat een ambachtelijk-industriële activiteit, dewelke niet verenigbaar is met de ontwikkeling van de site volgens de bindende bepaling van het GRS, met een herbestemming op deze locatie voor wonen;
- het bedrijfsgebouw bevindt zich in tweede bouworde gelegen achter de woningen langs de Dijkstraat. De ligging van dit pand legt een hypotheek op de ontwikkeling van het binnengebied Guldendal omwille van de noodzakelijke ontsluiting van de verschillende deelzones van dit gebied;
- het perceel met bebouwing situeert zich op een strategische locatie voor de goede ontsluiting van de nieuwe ontwikkelingen, de realisatie voor een publieke pleinruimte i.f.v. de nieuwe woonontwikkeling, de koppeling tussen het bestaande wijkhuis en de voorzien publieke ruimte, de realisatie van een goede toegankelijkheid voor trage weggebruikers vanaf de Belgradestraat.
- de locatie van de trage wegverbinding en de publieke ruimte wordt bepaald vanuit het stedenbouwkundig onderzoek volgens het RUP ‘Guldendal/bis’ in functie van de optimale benutting en maximale kwaliteit van de ruimte voor de ruimtegebruikers, gelet op de verdeling tussen bebouwde en onbebouwde ruimte, de inplanting van de toegelaten bouwvolumes en de bereikbaarheid en ontsluiting ervan, zoals aangetoond in het stedenbouwkundig onderzoek zoals opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP ‘Guldendal/bis’;
- het stedenbouwkundig concept en het ontsluitingsconcept met betrekking tot de realisatie van de hoofdas vanuit de kern van het binnengebied (koppeling op het bestaande wijkhuis) tot aan de voorliggende publieke ruimte van de stationsomgeving resulteert in een bestemmingszone voor openbare wegenis op de locatie van het te

onteigenen pand. Delen van het pand worden gesitueerd in een bouwzone voor stedelijk wonen met verplichte oriëntatie van de voorgevels naar de openbare ruimte van de voornoemde hoofdas van het binnengebied.”

7.4. Gelet op het voormelde, worden afdoende motieven aangereikt ter motivering van de noodzaak om verzoeksters perceel te onteigenen.

Het argument van de verzoekende partij dat het onontbeerlijk karakter voor de onteigening ontbreekt, om reden dat zij zelf haar perceel zou kunnen ontwikkelen, overtuigt niet. Immers is het naar redelijkheid verantwoord dat het bestuur de mogelijkheid tot zelfrealisatie niet opportuun acht omdat de onteigening mede de aanleg van publieke openbare voorzieningen tot doel heeft, en zij zichzelf het best geplaatst acht om die voorzieningen te realiseren.

Te dezen blijkt verzoeksters perceel zich op een strategische locatie te bevinden, die zal worden gebruikt voor de ontsluiting van de nieuwe ontwikkelingen, alsook, anders dan de verzoekende partij dit blijkbaar ziet, voor een koppeling tussen het bestaande wijkhuis en een nieuw te realiseren publieke pleinruimte, en voor het garanderen van een goede toegankelijkheid voor trage weggebruikers vanaf de Belgradestraat. Aldus kadert de onteigening in een (deels) publiek project, waarvan de overheid het binnen de grenzen van de redelijkheid noodzakelijk mag achten om dat project zelf te realiseren.

Vermits de in het gemeentelijk RUP voorziene ‘zone voor stedelijk wonen’ onmiddellijk aansluit op de strook waarbinnen men een ontsluiting voor trage weggebruikers wenst aan te leggen, en ook op de zone voorzien voor de inrichting van een publieke openbare ruimte, is de gegeven verantwoording voor de onteigening van het volledige perceel binnen de grenzen van de redelijkheid aanvaardbaar. De noodzaak tot onteigening van het kwestieuze perceel wordt nog versterkt door de in artikel 3.2 van de stedenbouwkundige voorschriften voorziene verplichting om bij de realisatie van de bestemming ‘Zone voor sociaal-culturele voorzieningen’, alle percelen binnen deze zone als “ruimte voor sociaal-culturele voorzieningen” in te richten.

7.5. Verzoeksters betoog dat in het onteigeningsplan geen (delen van) percelen van Willemen Real Estate werden opgenomen, en dat de openbare wegenis en het buurtplein elders in het plan uit de onteigening gesloten zijn, volstaat niet om het gebrek aan onontbeerlijk karakter van de geviseerde onteigening aan te tonen.

In 's Raads arrest nr. 234.838 van 24 mei 2016 (randnummer 19) werd reeds overwogen dat de verzoekende partij niet kan worden gevolgd in haar stelling dat de bestemmingsvoorschriften enkel ten voordele van één private partij zouden zijn opgemaakt. Haar betoog dat geen enkel (deel van een) perceel van Willemen Real Estate in het onteigeningsplan werd opgenomen, overtuigt daarvan evenmin.

7.6. Met de kritiek in haar verzoekschrift dat de verwezenlijking van de trage wegenis evenzeer gegarandeerd zou kunnen worden middels het opleggen van een voorwaarde in een stedenbouwkundige vergunning, die ertoe strekt dat zij haar perceel zelf kan ontwikkelen, toont de verzoekende partij de onwettigheid van het bestreden besluit evenmin aan. In een dergelijk scenario is de realisatie van de bestemmingen onzeker want afhankelijk van een vergunningsaanvraag op initiatief van de verzoekende partij. De verzoekende partij toont niet aan dat de overheid te dezen de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat door het voorzien van een trage wegverbinding als ontsluiting noodzakelijk te achten.

7.7. Een schending van de ingeroepen rechtsregels wordt niet aangetoond.

7.8. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan de verwerende partij.

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

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Johan Lust