RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 239.792 van 7 november 2017
in de zaak A. 217.918/X-16.455.

In zake : 1. Pascal DEWANDELEER
2. S. DHAEYERE
Rechtsgeding hervat door :
Frédéric SERRIEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Thomas Eyskens
kantoor houdend te 1000 Brussel
Bischoffsheimlaan 33
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de GEMEENTE TERVUREN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Filip De Preter en Bert Van Herreweghe
kantoor houdend te 1000 Brussel
Keizerslaan 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de NV MATEXI PROJECTS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Hans-Kristof Carême
kantoor houdend te 3000 Leuven
Justus Lipsiusstraat 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 17 december 2015, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Tervuren van 26 mei 2015 houdende goedkeuring van het wegentracé bij de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning voor twee percelen, gelegen aan de

Oudergemse weg te Tervuren, kadastraal bekend als afdeling 1, sectie A, nrs. 104/c7 en 104/d7.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoekers hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De NV Matexi Projects heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 7 maart 2016. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend. Verzoekers hebben een laatste memorie ingediend die tevens een verzoek tot hervatting van het geding bevat van Frédéric Serrien voor tweede verzoekster.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 september 2017.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas Eyskens, die verschijnt voor verzoekers, advocaat Kurt Stas, die *loco* advocaten Filip De Preter en Bert Van Herreweghe verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Hans-Kristof Carême, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck 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.

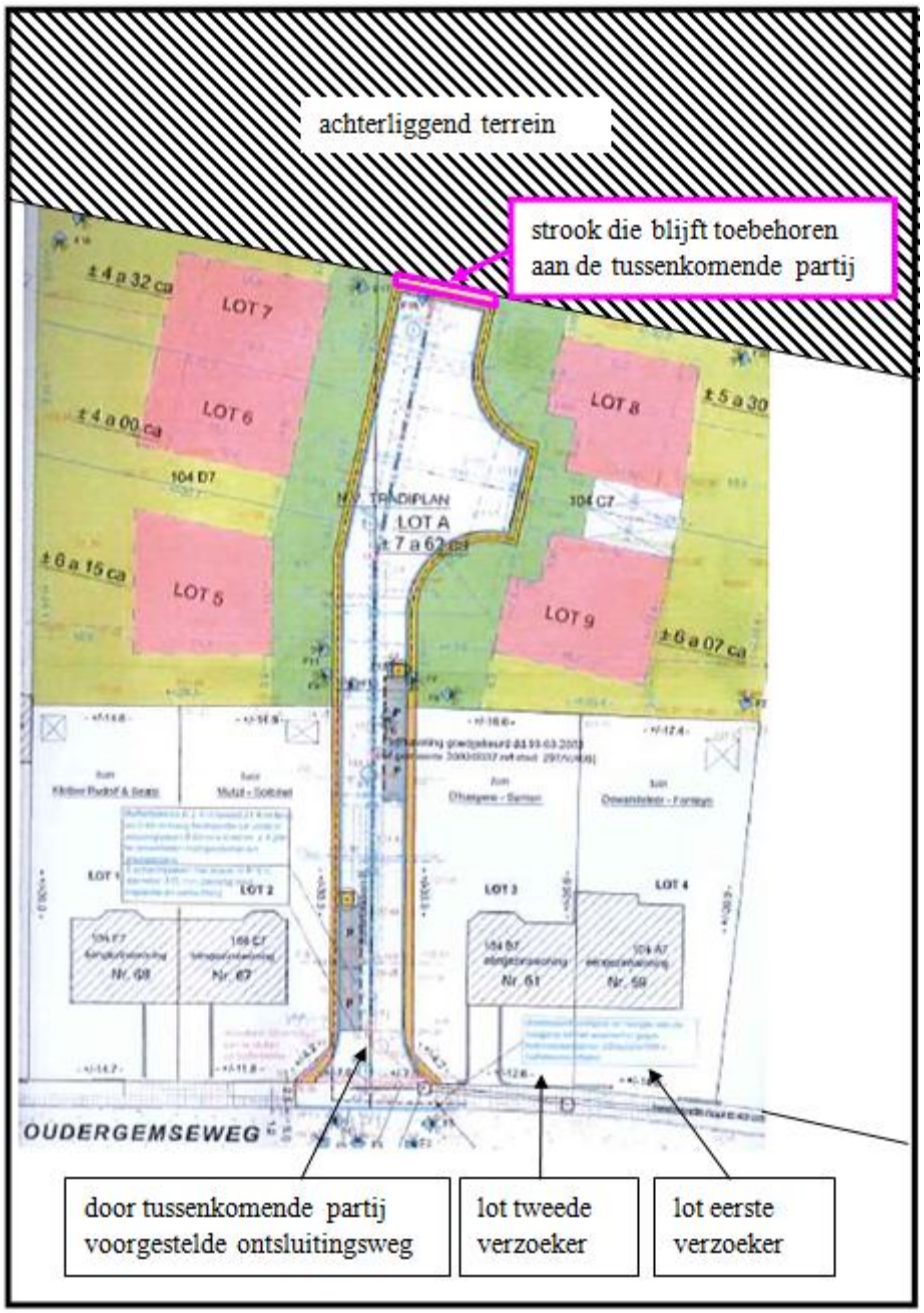
III. Feiten

3.1. Op 13 januari 2015 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning in voor de in randnummer 1 genoemde percelen aan de Oudergemse weg te Tervuren. De tussenkomende partij voegt bij haar aanvraag een grafisch plan (hierna: het grafisch plan) dat op de laatstgenoemde percelen vijf bouwloten (loten nrs. 5 tot 9) en nieuwe wegenis (hierna: de door tussenkomende partij voorgestelde ontsluitingsweg) voorziet.

De door tussenkomende partij voorgestelde ontsluitingsweg ontsluit de vijf nieuwe loten en leidt verder naar de achter de verkaveling gelegen percelen (hierna: het achterliggend terrein), weze het dat palend aan de grens tussen de verkaveling en het achterliggend terrein een strook met een diepte van ongeveer 1 meter is ingetekend waarvoor de legende bij het grafisch plan vermeldt: “strook grond welke blijft toebehoren aan de verkavelaar” (hierna: de strook die blijft toebehoren aan de tussenkomende partij).

3.2. De eerste en de tweede verzoeker zijn respectievelijk eigenaar van lot 4 en lot 3 van de in het vorige randnummer genoemde verkaveling, waarop zij hun woning hebben gebouwd.

3.3. Ter verduidelijking volgt hierna een uittreksel uit het grafisch plan waarop schematisch aanduidingen zijn aangebracht.



4. Het openbaar onderzoek vindt plaats van 19 februari 2015 tot 20 maart 2015. Tijdens dit openbaar onderzoek worden tien bezwaarschriften ingediend, onder meer door verzoekers.

5. Op 26 mei 2015 keurt de gemeenteraad van de gemeente Tervuren het tracé van de wegenis van de verkaveling goed, zoals aangeduid op het grafisch plan. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

"Uitbreiding reservatiestrook - Geen overleg met aanpalende betreffende latere ontwikkeling

Zonder vooruit te lopen op een eventuele ontwikkeling van de aanpalende percelen wordt deze optie open gehouden.

Het voorzien van een reservatiestrook sluit een toekomstige ontwikkeling niet uit. Dergelijke aanvraag zal echter op dat moment dienen voorgelegd te worden aan de betrokken eigenaars en zal pas op dat moment oordeelkundig nagekeken kunnen worden of het al dan niet vergunbaar is".

6. Met een besluit van 15 juni 2015 staat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren de gevraagde verkavelingswijziging toe.

7. Met een besluit van 1 oktober 2015 verwerpt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het administratief beroep van onder meer verzoekers tegen het in het vorige randnummer genoemde besluit en wordt de verkavelingswijziging opnieuw toegestaan.

8. Verzoekers stellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen een annulatieberoep in tegen het in het vorige randnummer genoemde besluit. De zaak is thans hangend.

IV. Ontvankelijkheid

Aangevoerde excepties

9. In haar toelichtende memorie voert de tussenkomende partij aan dat het beroep laattijdig is omdat verzoekers al kennis hebben genomen van het bestreden besluit "in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 15 juni 2015 over de verkavelingsvergunning".

Subsidiair meent de tussenkomende partij dat verzoekers niet over het vereiste belang bij hun beroep beschikken aangezien het bestreden besluit "bij gebrek aan voldoende bekendmaking [...] nog niet in werking [is] getreden zodanig dat niet zou kunnen worden ingezien hoe de rechtstoestand van verzoekers hierdoor zou kunnen worden benadeeld".

Beoordeling

10. Ter bepaling van het beginpunt van de beroepstermijn voor verzoekers dient nagegaan te worden of de administratieve rechtshandeling bekendgemaakt moet worden en in welke vorm. Indien dergelijke verplichting bestaat, doet de bekendmaking in die vorm de beroepstermijn in principe ingaan ten aanzien van personen aan wie de bekendgemaakte overheidsakte niet betekend moet worden.

In dat geval speelt het geen rol dat de verzoekende partij reeds vóór de bekendmaking van het bestreden besluit er al feitelijke kennis van gehad zou hebben.

11. Zoals artikel 186 van het Gemeentedecreet vereist is het bestreden besluit, dat een verordenend karakter heeft, bekendgemaakt op de gemeentelijke website, meer bepaald op 10 maart 2016.

Het op 17 december 2015 door verzoekers ingestelde beroep is tijdig en betreft niettegenstaande de niet publicatie ervan een uitvoerbare administratieve handeling, bij het bestrijden waarvan verzoekers belang hebben.

12. De excepties worden verworpen.

V. Onderzoek van het enig middel

Standpunt van de partijen

13. In het enig middel voert de verzoekende partij onder meer de schending aan van artikel 42, § 1, van het gemeentedecreet en van het materiëlemotiveringsbeginsel.

Verzoekers wijzen er op dat de door tussenkomende partij voorgestelde ontsluitingsweg eindigt aan een ongeveer 1 meter diepe strook die

blijft toebehoren aan de tussenkomende partij. Door die strook wordt een aansluiting op het achterliggend terrein, wat volgens het bestreden besluit een aannemelijke hypothese is, onmogelijk, of minstens toch alleen maar mogelijk na een nieuwe beslissing omtrent de zaak der wegen die aangevraagd moet worden door de tussenkomende partij. Zodoende is de motivering, voor zover al aanwezig, intern tegenstrijdig.

Verzoekers benadrukken dat uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt dat het, net voor de grens tussen de verkaveling en het achterliggende terrein, laten doodlopen van het wegtracé op een strook die blijft toebehoren aan de verkavelaar geen uitstaans heeft met een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening doordacht gemeentelijk wegennet. Zij voegen er aan toe dat dergelijke strook "die ook aanzien wordt als 'peststrook', niets te maken heeft met [...] een oordeelkundige beoordeling van de zaak van de wegen, daar dat zij wordt ingericht om een eventueel toekomstig financieel voordeel teweeg te kunnen brengen voor de verkavelaar".

14.1. In haar memorie van antwoord repliceert de verwerende partij, daarin bijgevallen door de tussenkomende partij, dat het in het vorige randnummer weergegeven middel onontvankelijk is omdat verzoekers er geen belang bij hebben. Volgens de verwerende en de tussenkomende partij maken verzoekers immers op geen enkele manier concreet aannemelijk hoe de strook die blijft toebehoren aan de tussenkomende partij hun situatie als eigenaar of bewoner binnen de verkaveling op ongunstige wijze zou gewijzigd of beïnvloed hebben.

14.2. Ten gronde stelt de verwerende partij in haar memorie van antwoord, daarin bijgevallen door de tussenkomende partij, dat het bestreden besluit duidelijk de motieven bevat op grond waarvan de gemeenteraad het opportuun heeft geacht de strook die blijft toebehoren aan de tussenkomende partij te behouden. Het valt volgens de verwerende en de tussenkomende partij niet in te zien hoe deze motivering intern tegenstrijdig zou zijn, of hoe de gemeenteraad hiermee de latere doortrekking van de weg zou hebben uitgesloten.

De verwerende en de tussenkomende partij menen dat de aanleg van de laatstgenoemde strook overigens van geen nut is voor de verkavelaar, omdat zijn ontwerp verderop geen woningen voorziet. Er valt dan ook niet in te zien waarom de verkavelaar ertoe zou worden verplicht om de weg door te trekken. De financiële belangen van de betrokken verkavelaar hebben niet meegespeeld bij de beoordeling van de betrokken reservatiestrook, hetgeen blijkt uit de opgegeven motivering.

14.3. Verder erkennen de verwerende en de tussenkomende partij dat de Raad van State in het verleden heeft geoordeeld dat de financiële belangen van de verkavelaar er niet toe mogen leiden dat de nieuwe wegenis "op kennelijk onredelijke wijze" afwijkt van het logische tracé. Dit is hier echter niet aan de orde.

14.4. Tot slot wijst de verwerende partij er op dat uit de verkavelingsvoorschriften volgt dat de verkavelaar zich ertoe verbonden heeft om op eerste verzoek dit stuk grond gratis af te staan aan de gemeente, mits de eigenaars van de aanpalende percelen de prijs betalen die wordt bepaald op grond van de gemiddelde (te indexeren) aankoopprijs per m² van de oorspronkelijke loten 5 en 6, vermeerderd met de kosten van de aankoopakte, alsook een deelname in de gerealiseerde infrastructuurkost. Een dergelijke clausule is redelijk en de lasten die hiermee op de eigenaar van de aanpalende percelen worden gelegd staan in verhouding tot de werkelijke kosten van de aanleg van de wegenis. Zij garandeert afdoende dat de verkavelaar een latere ontwikkeling van het achterliggende gebied niet zal kunnen aangrijpen om zichzelf te verrijken. Van een "peststrook" is in de gegeven omstandigheden dan ook geen sprake, zodat de gemeenteraad ook niet onzorgvuldig heeft gehandeld door dergelijke reservatiestrook goed te keuren.

15.1. In haar laatste memorie insisteert de verwerende partij op de onontvankelijkheid van het middel waarbij zij benadrukt dat de eigenaar van het achterliggend terrein zich noch tegen het bestreden besluit, noch tegen de aan de tussenkomende partij verleende verkavelingsvergunning heeft verzet.

15.2. Ten gronde stelt de verwerende partij in haar laatste memorie dat er wel degelijk een goede, volstrekt aanvaardbare reden is waarom de weg niet doorloopt tot de perceelgrens: dit is niet nodig in het licht van het voorliggende project. Indien de verwerende partij het voorliggende wegentracé had geweigerd omdat de weg niet tot de perceelgrens doorloopt, zou zij gezwicht zijn voor de financiële belangen van een andere eigenaar. Immers, een dergelijke eis tot het effectief aanleggen van een weg tot voorbij het punt waar die weg voor de aanvrager enig nut kan hebben, kan enkel ingegeven zijn door de wens te garanderen dat die aanpalende eigenaar later kosteloos op de weg kan aansluiten. En die wens kan volgens de verwerende partij geen weigering van een wegenistracé verantwoorden.

De verwerende partij voegt er aan toe dat het uiteraard niet aan de gemeenteraad is om, in het kader van de beoordeling van de zaak van de wegen van de voorliggende verkavelingsaanvraag, uitspraken te doen over de (mogelijkheid en opportuniteit) van het achterliggende terrein, in een gebeurlijk latere ontwikkelingsfase. Die beslissing komt enkel het college van burgemeester en schepenen toe, wanneer die met een verkavelingsaanvraag voor het achterliggende terrein zou worden geconfronteerd.

16. In haar laatste memorie stelt de tussenkomende partij dat de ordening die ertoe zou strekken om het wegtracé te doen aansluiten tot op de perceelgrens zou vooruitlopen op een toekomstig en onzeker feit en aldus van aard zou zijn om het rechtszekerheidsbeginsel te schenden.

Beoordeling

17. Het middel komt er op neer dat het tracé van de door tussenkomende partij voorgestelde ontsluitingsweg ondeugdelijk is, zodat de verwerende partij er een negatieve beslissing had moeten over nemen. Het onmiskenbare belang dat verzoekers bij dit middel hebben wordt, anders dan de verwerende partij blijkbaar meent (randnr. 15.1), niet aangetast door de houding die de eigenaar van het achterliggende terrein heeft aangenomen.

De exceptie van onontvankelijkheid van het middel wordt verworpen.

18. De materiëlemotiveringsplicht houdt in dat het bestreden besluit moet worden gedragen door rechtens verantwoorde motieven die kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het dossier.

19. Wanneer de gemeenteraad het tracé van de wegen bepaalt, oefent hij een verordenende bevoegdheid uit waarbij de algemeenheid van de geadresseerden vooropstaat.

Het bepalen van het voornoemde tracé moet steunen op motieven van algemeen belang, die meer bepaald uitstaans hebben met een uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening doordacht gemeentelijk wegennet.

20. Het middel stelt de vraag aan de orde of er een rechtens verantwoord motief is om de strook die blijft toebehoren aan de tussenkomende partij niet op te nemen in het wegtracé.

21. Anders dan de verwerende partij blijkbaar aanneemt, is het de gemeenteraad niet toegestaan om zich bij de beoordeling van het wegtracé te beperken tot datgene wat nodig is voor de realisatie van het verkavelingsproject van de initiatiefnemende verkavelaar. Uit wat in randnummer 19 is gesteld volgt immers dat de gemeenteraad er toe gehouden is na te gaan wat de rol van de nieuwe weg zal zijn in het globale gemeentelijke wegennet. Daarbij kan de gemeenteraad, zoals in onderhavige zaak is gebeurd, wettig oordelen dat de weg naar een achter het verkavelingsterrein gelegen onbebouwd binnengebied moet leiden om voor de toekomst de optie open te houden dat hij dit gebied zal ontsluiten.

22. In het bestreden besluit wordt het volgende overwogen:

> "De procedure waarbij de aanvrager de nieuwe straat op eigen kosten aanlegt en nadien kosteloos afstaat aan de gemeente is een

standaardprocedure dewelke door de gemeente Tervuren steeds wordt toegepast bij de aanvraag tot verkavelingsvergunning met wegenis."

De in de hiervoor aangehaalde overweging beschreven procedure dient het openbaar belang omdat ze toelaat over privé-eigendom een nieuwe weg te realiseren, zonder dat het bestuur moet overgaan tot onteigening en tot het op eigen kosten aanleggen van de weg.

23. Terecht wijzen verzoekers er op dat de gemeenteraad een tegenstrijdige houding heeft aangenomen door, enerzijds, de in randnummer 21 genoemde optie van de ontsluiting van het achterliggende terrein open te houden en, anderzijds, de strook die blijft toebehoren aan de tussenkomende partij te aanvaarden.

24. Daar de gemeenteraad geoordeeld heeft dat het achterliggende terrein in de toekomst via de nieuwe weg kan ontsloten worden, kunnen de verwerende en de tussenkomende partij er niet van overtuigen dat er een motief van algemeen belang was om de meergenoemde strook tussen het wegtracé en de perceelgrens in eigendom van de verkavelaar te laten.

Er blijkt geen rechtens verantwoord motief om deze strook niet op te nemen in het wegtracé.

De bewering van de verwerende partij (randnr. 14.4) dat het financieel voordeel dat het intekenen van de laatstgenoemde strook voor de tussenkomende partij meebrengt "redelijk" zou zijn, is niet van aard dat te ontkrachten.

25. Het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Tervuren van 26 mei 2015 houdende goedkeuring van het

wegentracé bij de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning voor twee percelen, gelegen aan de Oudergemse weg te Tervuren, kadastraal bekend als afdeling 1, sectie A, nrs. 104/c7 en 104/d7.

2. Dit arrest dient te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het vernietigde besluit.

3. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan de verzoekende partijen.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeven november 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**