RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 256.397 van 28 april 2023
in de zaak A. 234.295/X-17.979

In zake : 1. de NV MATEXI ANTWERPEN
2. de NV IMMOBEL
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Reiner Tijs en Joëlle Gillemot
kantoor houdend te 2000 Antwerpen
Stijfselrui 48 bus 101
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de GEMEENTE AARTSELAAR
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Stijn Verbist en Majid Paçik
kantoor houdend te 2650 Kessel
Torenvenstraat 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Staelens
kantoor houdend te 8000 Brugge
Gerard Davidstraat 46 bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het verzoekschrift, ingediend op 9 augustus 2021, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Aartselaar van 31 mei 2021 tot vaststelling van de inrichtingsnota voor het signaalgebied Solhof.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De Vlaamse Landmaatschappij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 4 oktober 2021.

Eerste auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 20 januari 2023.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Amber Simons, die *loco* advocaten Reiner Thys en Joëlle Gillemot verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Majid Paçik, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Paul Hurlebusch, die *loco* advocaat Bart Staelens verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste 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. Het bij koninklijk besluit van 10 maart 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen toont ten zuiden van de Lindelei in Aartselaar een woonuitbreidingsgebied, dat uit iets meer dan tien percelen bestaat. Het overgrote deel van deze percelen is niet aangesneden voor woningbouw, maar is onbebouwd en in landbouwgebruik. Verzoekers zijn eigenaar van twee van deze onbebouwde percelen (hierna: verzoekers' westelijke perceel en verzoekers' oostelijke perceel).

4. Op 29 maart 2013 hecht de Vlaamse regering haar goedkeuring aan de conceptnota "Aanpak vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de kortetermijnactie signaalgebieden van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen". Met deze nota wordt een programmatorische aanpak voorgesteld voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in gebieden met hoog overstromingsrisico die in de aanlegplannen een harde bestemming hebben en die nog niet ontwikkeld zijn, vertrekkend van de afgebakende signaalgebieden.

5. Op 11 april 2014 wordt het signaalgebied Solhof te Aartselaar door de Algemene Bekkenvergadering Benedenscheldebekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. Het signaalgebied bestaat onder meer uit het niet aangesneden deel van het voornoemde woonuitbreidingsgebied.

6. Op 31 maart 2017 neemt de Vlaamse regering volgende beslissing over de vervolgstappen (vervolgtraject en beleidsopties) voor het signaalgebied Solhof:

> "Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt gerealiseerd via een gemeentelijk RUP om maximaal de open ruimte en het waterbergend vermogen te behouden in de sterk verstedelijkte zuidrand van Antwerpen. Een totaalvisie voor het gebied zal bepalen welke bebouwing gerealiseerd kan worden in het noordelijk deel van het signaalgebied. De functies klimaatadaptatie/waterkwantiteit, open groene ruimte dichtbij de dorpskern, recreatie en landbouw worden ingepast binnen de contour van het RUP. Voor een tweetal effectief overstromingsgevoelige percelen gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling, wordt in samenwerking met VLM onderzocht in hoeverre de instrumenten van het decreet Landinrichting (herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil) kunnen ingezet

worden."

7. Op 25 mei 2020 keurt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar de startnota en de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: RUP) 'Lindelei' goed, alsook het ontwerp van inrichtingsnota 'Signaalgebied Solhof'.

8. Over de start- en procesnota wordt van 22 juni tot 24 augustus 2020 een publieke consultatie georganiseerd. Gelijktijdig wordt ook een openbaar onderzoek gehouden over het ontwerp van inrichtingsnota.

Verzoeksters maken hun opmerkingen over, zowel ten aanzien van de startnota als ten aanzien van het ontwerp van inrichtingsnota.

9. Op 12 februari 2021 keurt de Vlaamse Landmaatschappij het ontwerp van inrichtingsnota voor het signaalgebied goed, mits een aantal aanpassingen worden doorgevoerd.

10. Op 26 maart 2021 machtigt de Vlaamse regering het gemeentebestuur van Aartselaar "om in het kader van de ontwerp inrichtingsnota Signaalgebied Solhof de instrumenten herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, inrichtingswerken uit kracht van wet, vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut en vergoeding voor waardeverlies van gronden toe te passen".

11.1. Op 31 mei 2021 neemt de gemeenteraad van de gemeente Aartselaar het bestreden besluit.

11.2. De door het bestreden besluit vastgestelde inrichtingsnota stelt *in fine* het volgende:

> "De inrichtingsnota voorziet dat de gemeenteraad van de gemeente Aartselaar met de goedkeuring van deze inrichtingsnota het college van Burgemeester en Schepen van de gemeente Aartselaar belast met:
> 1. De aanduiding van het gebied binnen het plangebied van het RUP

Lindelei dat in aanmerking komt voor herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

2. De Landcommissie van de provincie Antwerpen te vragen om

a. Het grondruilplan op te maken in het kader van de inzet van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil zoals voorzien in deze inrichtingsnota parallel aan de opmaak van het RUP Lindelei inclusief het ter beschikking stellen van alle informatie die deze landcommissie nodig heeft om het grondruilplan op te maken

b. De vergoeding voor waardeverlies van gronden te berekenen

3. Het verder uitwerken van het RUP en de gewenste inrichtingsmaatregelen parallel aan de opmaak van het grondruilplan

4. De uiteindelijke inrichting van het gebied om de doelstellingen van het RUP te realiseren

5. De erfdienstbaarheden t.b.v. tot openbaar nut gericht op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet te vestigen

In het grondruilplan wordt ook de effectieve herverkaveling bepaald en ook wie er zal instaan voor de uitvoering van de werken die betrekking hebben [op] het toekomstig openbaar domein.

6.1.1 Opmaak RUP Lindelei

De gemeente Aartselaar zal de visie voor het projectgebied verder uitwerken en vertalen in een RUP. […]

6.1.2 Opmaak grondruilplan

Bij de opmaak van een grondruilplan zal de landcommissie een aantal formele stappen zetten, namelijk:

1. omschrijven van het blok, maken van de lijst van de vroegere percelen en de lijst van de rechthebbenden
2. het bepalen van de inbreng
3. het bepalen van de toedeling
4. het bepalen van de financiële regeling."

11.3. In de bijlagen bij de inrichtingsnota wordt onder meer gesteld:

"Bijlage I: De aanduiding van de kadastrale gegevens van de percelen waar de bepaling over de duur van jachtovereenkomsten, vermeld in artikel 2.1.36 van het decreet van 28 maart 2014, geldt.

De bepaling én de kadastrale gegevens worden overgenomen in het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota.

Op de percelen gelegen binnen het gebied waar het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil wordt ingezet is, zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de landinrichting van 6 juni 2014, de duur van de jachtovereenkomsten die gesloten zijn vanaf de vaststelling van de inrichtingsnota van rechtswege beperkt tot de overschrijving van de herverkavelingsakte op het hypotheekkantoor. De kadastrale nummers van de percelen binnen het gebied waar het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil wordt toegepast zijn gelegen te Aartselaar, 1e afdeling, sectie C:

[…]

[verzoekers' westelijke perceel]
[…]
[verzoekers' oostelijke perceel]
[…]

Bijlage II: De kadastrale gegevens van de percelen waarop inrichtingswerken uit kracht van wet kunnen worden uitgevoerd met de beschrijving van de uit te voeren inrichtingswerken uit kracht van wet.

Deze kadastrale gegevens en omschrijving van de werken worden overgenomen in het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota. Alle percelen zijn gelegen te Aartselaar, 1e afdeling, sectie C:

[…]	[…]
[…]	Aanleggen van een nieuwe trage weg tussen de Solhofdreef en het toekomstige woongebied die idealiter ook aantakt op *sentier* nr. 20. Deze trage weg vormt een noord-zuid verbinding voor fietsers en wandelaars.
[verzoekers' oostelijke perceel]	
[…]	
[…]	[…]

."

IV. Ontvankelijkheid

Standpunt van de partijen

12. In het verzoekschrift zetten verzoeksters uiteen dat het bestreden besluit hun westelijke perceel en hun oostelijke perceel opneemt binnen de perimeter waarin het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil zal worden ingezet, wat een aanzienlijke invloed heeft op de potentiële ontwikkeling en waarde ervan. Zij benadrukken dat verzoeksters' oostelijke perceel aangeduid is als een perceel waarop inrichtingswerken uit kracht van wet kunnen worden uitgevoerd. Daar de inrichtingsnota reeds in werking is getreden kunnen deze inrichtingswerken in principe nu reeds worden uitgevoerd.

13. In haar memorie van antwoord werpt de verwerende partij als exceptie op dat het beroep onontvankelijk is daar het bestreden besluit voor verzoeksters geen rechtsgevolgen heeft.

14. In hun memorie van wederantwoord stellen verzoeksters dat in een inrichtingsnota een aantal elementen definitief worden vastgelegd, waaronder welk instrument zal worden toegepast alsook de afbakening van het gebied waar

het instrument zal worden toegepast. Zo is *in casu* definitief vastgesteld dat het instrument van de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil wordt toegepast op verzoeksters' percelen. Tevens wordt vastgesteld op welke percelen inrichtingswerkzaamheden uit kracht van wet zullen worden uitgevoerd. De bestreden beslissing leidt er dan ook toe dat een aantal maatregelen "uit kracht van wet" van toepassing worden.

15.1. In hun laatste memorie stellen verzoeksters dat zij ten gevolge van het bestreden besluit reeds weten dat er op hun oostelijke perceel een trage weg zal worden aangelegd, enkel nog niet waar.

15.2. Tot slot voegen verzoeksters in hun laatste memorie toe dat "[o]ok […] het jachtrecht [wordt] beperkt".

Beoordeling

16. Terecht stelt de verwerende partij dat het bestreden besluit louter voorbereidend is en geen dadelijke rechtsgevolgen heeft in zoverre het percelen aanwijst waarvoor het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil kan worden ingezet. Het inzetten van dit instrument veronderstelt immers dat zowel een procedure tot herverkaveling uit kracht van wet als een procedure tot opmaak van een RUP, met daarin een planologische ruil, wordt opgestart, waarbij – met de woorden van artikel 2.1.61 van het decreet van 28 maart 2014 'betreffende de landinrichting' (hierna: het landinrichtingsdecreet) - – "de bestemmingsgebieden van kracht in de ruimtelijke ordening en de betrokken eigenaars en gebruikers gelijktijdig worden omgewisseld". Meer bepaald dient na het vaststellen van de inrichtingsnota zowel in de herverkavelingsprocedure als in de procedure voor de opmaak van het RUP de eerste stap te worden gezet, te weten het voorlopig vaststellen van respectievelijk het ontwerp van grondruilplan en het ontwerp-RUP. Vervolgens moeten beide ontwerpen aan een openbaar onderzoek onderworpen worden, zodat nadien kan worden overgegaan tot de definitieve vaststelling van het grondruilplan en het RUP.

17. Voorts is het bestreden besluit ook louter voorbereidend in zoverre het percelen aanwijst waarop een nieuwe trage weg zal worden gerealiseerd. Ten onrechte wordt in het verzoekschrift voorgehouden dat uit het bestreden besluit zou volgen dat “in principe nu reeds” op verzoeksters’ oostelijke perceel dergelijke weg aangelegd zou kunnen worden. De aanleg van deze weg zal immers pas kunnen starten nadat het tracé ervan is bepaald in een definitief vastgesteld RUP dat, zoals vermeld, dient te volgen op een aan een openbaar onderzoek onderworpen voorlopig vastgesteld ontwerp-RUP.

18. Tot slot alluderen verzoeksters in hun laatste memorie (randnr. 15.2) op het derde lid van artikel 2.1.36 van het landinrichtingsdecreet, dat luidt:

> “De duur van de jachtovereenkomsten die gesloten zijn vanaf de vaststelling van […] de inrichtingsnota, wordt van rechtswege beperkt tot de overschrijving van de herverkavelingsakte op het hypotheekkantoor.”

Verzoeksters gaan eraan voorbij dat het in de hiervoor geciteerde bepaling bedoelde rechtsgevolg niet ontstaat door de vaststelling van de inrichtingsnota, maar wel door de overschrijving van de herverkavelingsakte op het hypotheekkantoor, bij het einde van de herverkavelingsprocedure.

19. De exceptie van de verwerende partij is gegrond.

Het beroep tot nietigverklaring is onontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden, elk voor de helft, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro, op een bijdrage van 20 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van achtentwintig april tweeduizend drieëntwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,

bijgestaan door

Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Silvan De Clercq	**Johan Lust**