



Bouwen en verkavelen



Projectontwikkeling en vastgoed



Delft de 'pester' definitief het onderspit in Vlaanderen verkavelingsland?

RvS 7 november 2017, nr. 239.792, Dewandeleer en Dhaeyere

"Ik hou niet van geld. Geld is de reden dat we vechten", liet Karl Marx in de negentiende eeuw optekenen. Vandaag is geld nog steeds vaak een bron van conflicten, zoals onder meer blijkt uit een aantal verkavelingsdossiers in Vlaanderen. Zo opteren verkavelaars er soms voor om het wegenistracé van hun verkaveling niet door te trekken tot aan de perceelsgrens met het aanpalende perceel, maar te laten doodlopen op een strook die hun zelf blijft toebehoren. Het gevolg van deze handelwijze is dat er een reststrook ontstaat. De creatie van dergelijke reststrook wordt meestal niet gemaakt door de eigenaars van de aanpalende percelen. Met de reststrook wil de verkavelaar de eigenaar van het naburige perceel er immers toe dwingen een aanzienlijke financiële bijdrage te betalen wanneer die laatste zijn gronden op zijn beurt wenst te ontwikkelen en daartoe wil aansluiten op de bestaande wegenis. Om deze reden wordt dergelijke reststrook soms ook wel tot 'peststrook' omgedoopt.¹

Ook in de hier besproken casus trok een verkavelaar in Moorsel-Tervuren het wegenistracé van de door hem aangevraagde verkavelingswijziging niet door tot aan de perceelsgrens met het aanpalende, achterliggende terrein, maar liet hij dit daarentegen doodlopen op een reststrook/peststrook.² Dit was echter buiten een aantal buurtbewoners gerekend die het niet op de bewuste verkaveling begrepen hadden. Deze buurtbewoners stellen niet enkel een annulatieberoep in bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) tegen de door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in laatste bestuurlijke aanleg verleende verkavelingswijziging, maar leiden

bij de Raad van State (RvS) ook een annulatieberoep in tegen de beslissing van de gemeenteraad van Tervuren tot goedkeuring van het wegenistracé. In het kader van deze laatste procedure werpen de buurtbewoners op dat de goedkeuring van een wegenistracé dat doodloopt op een strook grond die aan de verkavelaar blijft toebehoren, geen beslissing is die uitgaat van een uit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening doordacht wegennet. Tevens stellen zij dat door het laten bestaan van dergelijke reststrook de gemeenteraad de zaak van de wegen niet op een zorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

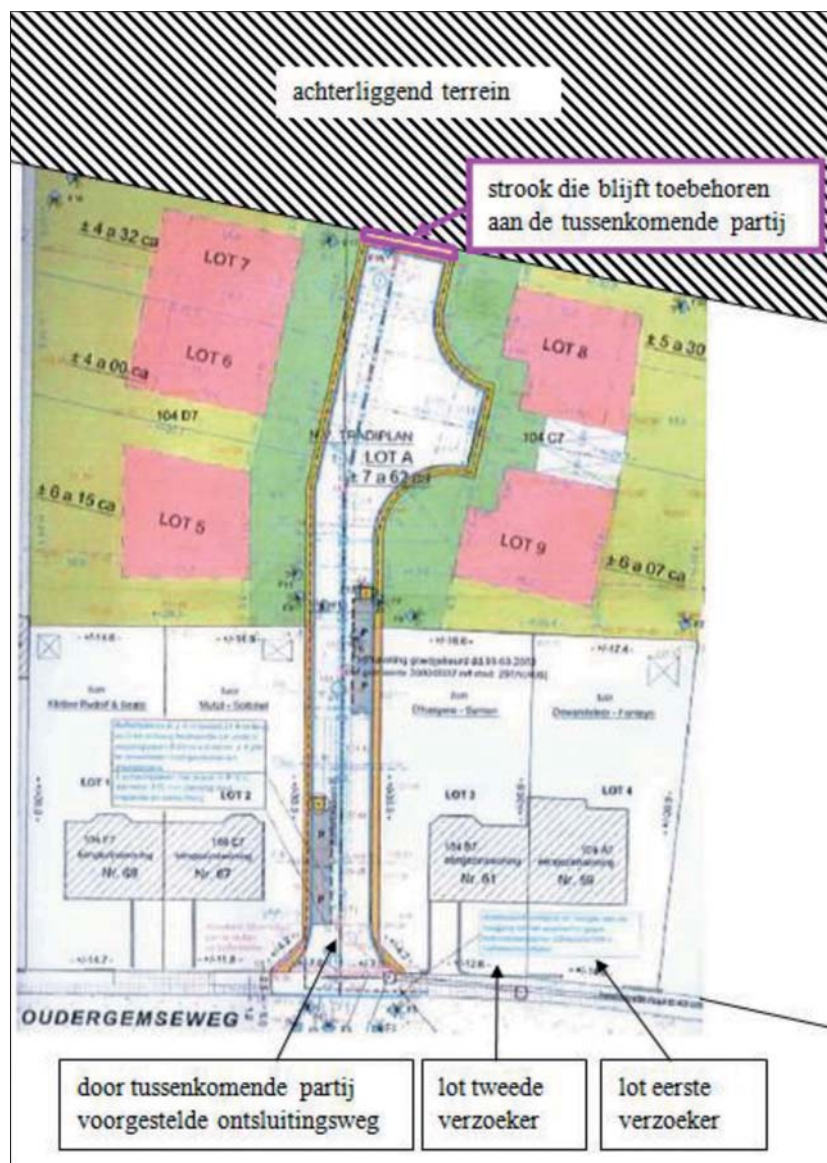
Goede ruimtelijke ordening > financiële overwegingen

De RvS treedt in het besproken arrest het standpunt van de buurtbewoners bij. In eerste instantie stelt de Raad dat de gemeenteraad zich bij de beoordeling van een wegenistracé bij een verkaveling niet mag beperken tot datgene wat nodig is voor de realisatie van het verkavelingsproject van de verkavelaar in kwestie. Daarentegen moet de gemeenteraad nagaan welke

- 1 P. VAN WESEMAEL, "Gevaarlijke toestanden op de 'peststrook' van verkavelingen", *TOO* 2013, 216-218.
- 2 Zie de in het paars aangegeven strook op de figuur.

rol voor deze nieuwe weg is weggelegd in het globale gemeentelijke wegenet. Toegespitst op de voorliggende casus oordeelt de RvS vervolgens dat de gemeenteraad er bij haar beoordeling rekening mee mag houden dat de betreffende weg moet leiden naar een achter het verkavelingsterrein gelegen onbebouwd binnengebied, om voor de toekomst de optie open te houden dat dit binnengebied via die weg zal worden ontsloten. Dit laatste element staat volgens de RvS op gespannen voet met de vaststelling dat de plannen een reststrook voorzien, waarvoor kennelijk geen motief van algemeen belang bestaat. Het verweer van de gemeente Tervuren dat het financieel voordeel van het intekenen van deze reststrook voor de verkavelaar redelijk zou zijn, overtuigt de RvS niet, en de beslissing van de gemeenteraad tot goedkeuring van het wegenstracé wordt vernietigd. Die vernietiging heeft ook gevolgen voor de beslissing van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant waarmee de verkavelingswijziging werd vergund. Aangezien er door het vernietigingsarrest van de RvS geen aan de verkavelingswijziging voorafgaande beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen meer voorligt zoals vereist door het toen geldende artikel 4.2.25 VCRO³, heeft de RvVb weinig andere keuze dan ook de beslissing tot het vergunnen van de verkavelingswijziging te vernietigen.⁴

Het standpunt dat de RvS in het besproken arrest inneemt, bouwt verder op eerdere rechtspraak van de Raad. In een arrest van 9 maart 2001 vernietigde de RvS een beslissing van de gemeenteraad van de stad He-



© uit RvS 7 november 2017, nr. 239792

rentals waarbij een wegenstracé met bijbehorende reststrook werd goedgekeurd. In die beslissing werd als verantwoording voor de reststrook o.m. opgenomen dat “het de laatste jaren een gangbare techniek (is) dat de verkavelaar buiten de rooilijn een bepaalde strook grond in eigen bezit houdt wanneer de aanpalende eigenaar niet wenst bij te dragen in de aanleg van de weg en de bijhorende nutsvoorzieningen”, en verder dat “het feit dat de verkavelaar een zekere macht tracht te behouden over eigenaars van aanpa-

lende gronden logisch (is) gelet op de kosten die aan het uitrusten van een verkaveling verbonden zijn”. Net als in het hier besproken arrest oordeelde de RvS ook toen dat dergelijke financiële overwegingen om een reststrook te laten bestaan geen verband hou-

3 Thans art. 31 Decr. 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, BS 23 oktober 2014.

4 RvVb 19 december 2017, nr. A/1718/0372, Dewandeleer en Dhaeyere.

den met een uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening doordacht gemeentelijk wegennet.⁵

Ook in een arrest van 22 maart 2010 inzake een verkavelingsconflict te Ravels in de Antwerpse Noorderkempen besliste de RvS in gelijklopende zin. De eigenaars van een onbebouwd perceel vochten een verkavelingsvergunning van een aanpalende buur aan om reden dat die verkaveling een reststrook van anderhalve meter voorzag tussen de geplande wegenis en de perceelsgrens, waardoor de ontwikkeling van hun perceel afhankelijk werd gemaakt van de medewerking van de burens die de reststrook in eigendom hielden. De RvS trad de eigenaars van het aanpalende perceel bij en oordeelde dat “er geen met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen (...) zijn om een mogelijke verkaveling van het perceel van verzoekende partijen afhankelijk te maken van de medewerking van de aanpalende verkavelaar”.⁶

Intussen aan de Koning Albert II-laan ...

Ook in de rechtspraak van de RvVb werd reeds een aantal malen standpunt ingenomen over de wettigheid van het laten liggen van een reststrook bij het vergunnen van verkavelingsprojecten. Een eerste analyse van de rechtspraak van de RvVb leert dat het intekenen van een reststrook op een verkavelingsplan weliswaar wordt aanvaard, maar uitsluitend op voorwaarde dat uit de beoordeling door de bevoegde vergunningverlenende overheid van de verkavelingsaanvraag zwart op wit naar voor komt dat nog niet ontwikkelde aanpalende percelen kunnen

worden ontsloten via een alternatieve ontsluitingsweg. Zo verwerpt de RvVb in een arrest van 19 maart 2013 een annulatieberoep tegen een vergunningsbeslissing van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen m.b.t. een verkaveling te Lede, aangezien tijdens de administratieve vergunningsprocedure documenten waren bijgebracht – er wordt in het arrest o.m. verwezen naar een rooilijnplan – waaruit bleek dat het achtergelegen binnengebied via een alternatieve weg kon worden ontsloten. De RvVb oordeelt dat “de vaststelling dat het binnengebied dat gelegen is achter de bouwpercelen op kwalitatieve wijze kan ontsloten worden via de (...) volstaat (...) om te besluiten dat er op dat punt geen reden is om de aanvraag te weigeren”.⁷

In een andere casus die aan de RvVb werd voorgelegd, vocht de eigenares van een perceel te Nijlen een verkavelingsvergunning aan die door de deputatie van de provincie Antwerpen aan een aanpalende buur was verleend. De steen des aanstoots vormde de vaststelling dat de ontworpen verkaveling ten aanzien van haar perceel voorzag in een reststrook van 2 meter. Tijdens de procedure voor de Raad voerde de verkavelaar aan dat het perceel van de aanpalende eigenares via een andere weg kon worden ontsloten. De RvVb volgt in het arrest van 10 juni 2014 dat standpunt van de verkavelaar niet en oordeelt dat de vraag of de aanpalende eigenaar over een alternatieve ontsluitingsmogelijkheid beschikt, niet werd onderzocht door de deputatie bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag en niet voor het eerst in het gerechtelijk debat kan worden bepleit met *post factum*-motieven.⁸

Pesten moet ook in verkavelingsland Vlaanderen de wereld uit.

Met deze rechtspraak lijkt ook de RvVb de deur te sluiten voor reststroken die enkel zijn ingegeven door financiële overwegingen in hoofde van de verkavelaar die op die manier zijn medewerking onontbeerlijk wil maken voor de ontsluiting van aanpalende percelen. Alleen in de situatie waar blijkt dat de percelen van aanpalende eigenaars via een andere weg kunnen worden ontsloten, stelt er zich volgens de Raad geen probleem. Pestgedrag van verkavelaars dat vertrekt vanuit de bedoeling om over de eigenaar van aanpalende percelen een zekere financiële macht te verwerven lijkt dus evenmin aanvaard te worden door de RvVb.

... en in het Vlaamsche land

Hoewel het creëren van een zogenaamde ‘peststrook’ in de rechtspraak dus op weinig bijval kan rekenen, weehoudt dit er verkavelaars in de praktijk niet van om dergelijke stroken te blij-

5 RvS 9 maart 2001, nr. 93.838, Cools en Nijs.

6 RvS 22 maart 2010, nr. 202.191, Van Beurden en De Doncker.

7 RvVb 19 maart 2013, nr. A/2013/0117.

8 RvVb 10 juni 2014, nr. A/2014/0420, Horemans.



© Adobe Stock

ven intekenen op verkavelingsplannen of het vergunde wegenstracé van hun verkaveling niet uit te voeren tot aan de perceelsgrens van het te verkavelen terrein. Twee voorbeelden uit de (recente) vergunningspraktijk kunnen dit illustreren.

Een eerste voorbeeld vinden we in de Kempense gemeente Grobbendonk. Met een beslissing van 16 februari 2015 verleent het college van burgemeester en schepenen van Grobbendonk een vergunning voor een verkaveling van 127 loten. Op het verkavelingsplan had de verkavelaar een reststrook ingetekend met de bedoeling een zekere macht te behouden over aanpalende eigenaars die in de toekomst met hun percelen wel eens zouden kunnen willen aansluiten op de wegenis van de verkaveling. Een van de getroffen eigenaars laat de armen niet hangen en tekent tegen deze verkavelingsvergunning bestuurlijk beroep aan bij de deputatie van de provincie Antwerpen. Met een beslissing van 2 juli 2015 treedt de deputatie het standpunt van de aanpalende eigenaar bij, stellen- de dat *“het behouden van deze repel*

grond een louter financieel motief (is) dat geenszins verband houdt met de goede ruimtelijke ordening, terwijl de ontsluiting van een achterliggend gebied moet gemotiveerd worden vanuit de goede ruimtelijke ordening op zich”. De verkavelingsvergunning wordt vervolgens geweigerd.⁹

Een tweede voorbeeld halen we in de Vlaams-Brabantse gemeente Bierbeek. Een verkavelaar voert het vergunde wegenstracé van zijn verkaveling niet uit tot aan de perceelsgrens, maar laat dit doodlopen op een reststrook die hem blijft toebehoren. Wanneer de aanpalende eigenaar vervolgens voor zijn perceel een verkavelingsaanvraag indient en wil aansluiten op dit tracé, kiest de verkavelaar voor de aanval en stelt hij administratief beroep in bij de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van Bierbeek. De deputatie verwerpt dit beroep evenwel met een besluit van 25 oktober 2018 en oordeelt dat *“het niet overdragen van lot B bovendien geen algemeen belang (dient), maar*

alleen het financiële doel (heeft) de latere verkavelaar te laten delen in de kosten van de aanleg van de uitgevoerde wegenis”.¹⁰

Deze twee laatste voorbeelden illustreren eens te meer dat de financiële verzuchtingen van verkavelaars regelmatig een voedingsbodem zijn voor conflicten met aanpalende burens. In de praktijk trekken de verkavelaars echter steeds vaker aan het kortste eind nu zowel de RvVb en de RvS als de vergunningverlenende overheden de mening zijn toegedaan zijn dat een reststrook die louter omwille van financiële overwegingen wordt gecreëerd, op gespannen voet staat met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Christophe Smeyers

⁹ Deputatie provincie Antwerpen 2 juli 2015, inzake PSTV-2015-0156.

¹⁰ Deputatie provincie Vlaams-Brabant 25 oktober 2018, inzake RMT-VGN-BB-2018-0304-DEP-01.