

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 16 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0880  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0389-A

Verzoekende partij	de heer <b>Peter DE HEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat John TOURY met woonplaatskeuze op het kantoor te 1800 Vilvoorde, Jean Baptiste Nowélei 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkommende partij	de <b>LEIDEND AMBTENAAR</b> van het Agentschap WEGEN EN VERKEER

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 februari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 januari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wellen van 21 augustus 2017 ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van een verbouwing van een handel/hotelgebouw op de percelen gelegen te Wellen, Langstraat 25, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 204H en 204G.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 11 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 14 augustus 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 maart 2019.

Advocaat John TOURY voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij. De tussenkomenende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. FEITEN**

1.

Op 9 februari 2004 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van de voormalige stallen van de vierkantshoeve tot horecazaak en hoevetoerisme (5 hotelkamers) omvattend:

- functiewijziging van landbouwbedrijf naar woonhuis met uitbating van wijnhandel, horeca en hoevetoerisme, door omvorming van de bestaande koeienstal naar horecazaak, de bestaande schuur tot deels horecazaak en deels opslagruimte, bestaande stallen tot verblijf voor hoevetoerisme (5 hotelkamers)
- afbraak van garagebox, duiventillen en mestopslagruimte
- grondige verbouwing/renovatie van de vierkantshoeve

Op 18 mei 2004 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een vergund gebouw. Dit had enkel betrekking op de uitbreiding van de rechtervleugel aan de achterzijde.

Op 13 oktober 2004 werd een bouwvoertreding vastgesteld door RWO en de tussenkomenende partij voor het afwijkend van de vergunde plannen herbouwen van de voormalige koeienstal aan de straatzijde die belast is met een rooilijn.

Dit heeft betrekking op de volledige afbraak en heropbouw van de vroegere koeienstal aan de voorzijde. In het proces-verbaal wordt ook vermeld dat op 13 juli 2004 door de tussenkomenende partij reeds een proces-verbaal van vaststelling werd opgesteld omdat dit nieuwbouwgedeelte belast is met de rooilijn en de oorspronkelijke plannen niet gevolgd werden.

Op 12 juni 2005 weigert het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de verbouwing van een vierkantshoeve tot woonhuis met handelspand/degustatieruimte en hoevetoerisme.

Met een brief van 29 mei 2006 geeft het parket kennis van het feit dat het dossier betreffende de bouwinbreuk wordt geseponeerd.

De verwerende partij beslist op 2 oktober 2008 het administratief beroep tegen bovenvermelde beslissing van 12 juni 2005 niet in te willigen.

De Raad van State verwerpt het beroep gericht tegen de beslissing van 2 oktober 2008 op 22 juni 2011.

Op 13 maart 2017 wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van de verbouwing van een reeds vergund handel/hotelgebouw, omvattend :

- regularisatie van afgebroken en herbouwd vergund volume, (stedenbouwkundige vergunningen van 9 februari 2004 en 18 mei 2004)
- regularisatie van uitbreiding van vergunde nieuwbouwkelder (stedenbouwkundige vergunning van 18 mei 2004)
- uitbreiden van de vergunde gebouwen met één gastenkamer (hoevetoerisme)
- aanleg van een parking en verhard buitenpad
- plaatsen van reclamepanelen
- plaatsen van infiltratievoorziening onder de binnenkoer.

2.

De verzoekende partij dient op 24 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wellen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van de verbouwing van een handel/hotelgebouw” op de percelen gelegen te Wellen, Langstraat 25.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 april 1977 in woongebieden met landelijk karakter.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 28 juni 2017 voorwaardelijk gunstig:

“...

*Er wordt een VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies verleend:*

*Beslissing van het platform 13/02/2017:*

*Het ingediende dossier wordt door onze afdeling voorwaardelijk gunstig geadviseerd gezien de onwenselijkheden omwille van doelstellingen en zorgplichten:*

*Conform artikel 4.3.4 VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.*

*Onze afdeling heeft in het verleden (in 2006 en 2011) m.b.t. dit dossier steeds standpunt ingenomen dat de bestemmingswijziging en de verbouwingswerken aan het gebouw enkel konden toegestaan worden mits toepassing van afstand van meerwaarde.*

*Het bestaande wegprofiel is immers niet in overeenstemming met de normale wegnormen voor dit soort gewestweg met een snelheidsregie van 70 km/uur. In deze zone wordt een rooilijn breedte van minimum 9 meter uit de as van de gewestweg (18 meter tussen de rooilijnen) vooropgesteld (oa. Benodigd voor de aanleg van vrijliggende fietspaden bij een snelheidsregime van 70 km/uur).*

*Binnen de breedte van het openbaar domein zijn de mogelijkheden immers beperkt. Er kan enkel gewerkt worden met gemengd verkeer bij 50 km/uur of aanliggend verhoogde fietspaden en een snelheidsregime van 50 km/uur. Voor deze laatste variant is er zelfs niet overal voldoende ruimte aanwezig. Het snelheidsregime op deze locatie bedraagt echter 70 km/uur zodat hogervermeld wegprofiel vooropgesteld wordt.*

*Rekening houdende met bovenstaande wenst onze afdeling, vanuit de zorgplicht en de toekomstvisie inzake wegbeheer en verkeersveiligheid, het standpunt te behouden zoals aangenomen in 2006 en 2011 en de gevraagde werken dus enkel toe te laten mits het afsluiten van een notariële akte afstand van meerwaarde.*

*Gezien de mogelijke overdracht in de toekomst van dit wegvak naar de gemeente, wordt het parkeeraspect bij deze aanvraag wederom overgelaten aan de gemeente.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 21 augustus 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

*2.b. verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...1 De aanvraag is verenigbaar met de voorschriften van het geldende gewestplan Sint-Truiden-Tongeren, er zijn geen andere voorschriften inzake ruimtelijke ordening van toepassing.*

*toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

*De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen; 3e indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*functionele inpasbaarheid*

*De voormalige hoeve werd verbouwd en herbestemd met uitbating van wijnhandel, horeca en hoevertoerisme. In de nabije omgeving bevinden zich nog toeristische logies, een saunacomplex en horeca waardoor de herbestemming inpasbaar is in deze omgeving.*

*mobiliteitsimpact*

*In de huidige aanvraag wordt een bijkomende parking op eigen terrein voorzien links van de hoeve waardoor de 4 beschikbare parkings op eigen terrein worden uitgebreid naar 18 parkeerplaatsen met 2 parkings voor gehandicapten. Hierdoor wordt het openbaar domein minder belast en de veiligheid verhoogd ten opzichte van de voorliggende gewestweg.*

*de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid*

*De bestemming werd volledig gerealiseerd binnen het bestaande volume van de oorspronkelijke hoeve. In de nabije omgeving bevinden zich nog recreatieve en toeristische bestemmingen, aansluitend bij de woonkern van Berlingen.*

*visueel-vormelijke elementen*

*De gebouwen zijn opgetrokken in de volgende (niet gewijzigde) gevelmaterialen : rode gebakken pannen en bruin rood genuanceerde handvorm gevelbaksteen waardoor het karakter van de hoeve gerespecteerd blijft.*

*cultuurhistorische aspecten*

*De hoeve is niet opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.*

*het bodemreliëf*

*Het bestaande terreinprofiel werd niet gewijzigd.*

*hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen,*

*De inplanting van de gastenkamers ten opzichte van de rechter perceelgrens bedraagt minder dan 3 meter en er zijn vensters op de verdieping maar de privacy ten opzichte van*

deze omwonenden wordt bewaard door een haagbeplanting tussen de hoeve en de woning rechts.

Door de aanleg van de bijkomende parking rechts van de hoeve zal de hinder omwille van het parkeerprobleem verminderen. Doordat de auto's nu op het openbaar domein parkeren langs een gewestweg zorgt dit voor overlast voor de omwonenden en gevaarlijke verkeersmanoeuvres door uitrijdende auto's. Door de breedte van de inritten tot de parkings te beperken, zal dit bijdragen tot de veiligheid. Als voorwaarde zal dan ook worden opgelegd dat na de aanleg van de parkeerplaatsen op eigen terrein de eigendomsgrens grenzend aan de gewestweg niet overrijdbaar dient afgesloten te worden over de volledige breedte van het perceel minus de stedenbouwkundige vergunde inritten.

#### *Besluit*

De oorspronkelijk te verbouwen hoeve werd deels herbouwd binnen dezelfde oppervlakte waardoor deze werken weinig invloed hebben op het straatbeeld. De deels uitgevoerde en nog uit te voeren verbouwingen aan de volumes en gevels harmoniëren met de landelijke architectuur van de voormalige vierkantshoeve. Qua inplanting, vormgeving en materiaalgebruik past het geheel in haar omgeving en harmonieert met de bestaande architectuur zowel op het perceel zelf als op de aangrenzende percelen waardoor het ontwerp geïntegreerd is.

Door de herbestemming van de hoeve naar wijnhandel, horeca en hoevetoerisme wordt de omgeving echter meer belast. In de nabije omgeving bevinden zich echter nog toeristische logies, een saunacomplex en horeca waardoor deze bestemming inpasbaar is in deze omgeving op voorwaarde dat er een oplossing wordt geboden voor de parkeerproblemen. In het huidig ontwerp zijn er links van de hoeve bijkomende parkeerplaatsen voorzien in waterdoorlaatbare verharding zodat het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein 18 zal bedragen. Deze parkeerplaatsen worden voorzien achter langs de bestaande taxushaag zodat er een buffering is ten opzichte van de naastliggende bebouwing.

De aanvraag voldoet aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke en ruime omgeving.

#### *toetsing aan de decretale beoordelingselementen*

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de decretale beoordelingselementen inzake de ligging aan een voldoende uitgeruste weg, de volumebeperking van bedrijfswoningen, de toegankelijkheid van de openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen.

#### *2.c. verenigbaarheid met andere voorschriften*

##### *Waterparagraaf*

Uit de watertoets blijkt dat voor de aspecten gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater wordt verwezen naar het advies van de waterbeheerder.

Het advies van de VMM dd 16.02.2017 is gunstig met name:

"De locatie te Wellen, afdeling 3, sectie A, nrs 204 g, 204 h stroomt af naar de Herk, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die beheerd wordt door de VMM-Afdeling Operationeel Waterbeheer. Het perceel is volgens de watertoetskaarten zeer beperkt ingetekend als effectief overstromingsgevoelig gebied. Het te regulariseren gebouw is niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied

De aanvraag omvat:

- De regularisatie van een afgebroken en herbouwd vergund volume
- De regularisatie van de uitbreiding van een vergunde nieuwkelder
- Het uitbreiden van de vergunde gebouwen met 1 gastenkamer (hoevetoerisme)
- Aanleg van een parking en verhard buitenpad
- plaatsing van reclamepanelen
- Het plaatsen van een infiltratievoorziening onder de binnenkoer.

Er zal een infiltratievoorziening geplaatst worden onder de binnenkoer. Tevens is een hemelwaterput voorzien van 10 m<sup>3</sup> voor hergebruik. We nemen aan dat de

*klinkerverharding afwatert naar de onverharde randzone aangezien deze in helling is aangelegd.*

*Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen aangezien de aanvraag voldoet aan de principes van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten ea (GSV). Met betrekking tot de aspecten grondwaterstroming en —kwaliteit worden geen significant negatieve effecten verwacht.*

*Besluit*

*De aanvraag wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid".*

*MER-screeningsparagraaf*

*Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage 1 en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage ten II van het Project-m.e.r.-besluit.*

*Gezien het een hotelgebouw betreft is rubriek 12 c van bijlage Divan toepassing. Bijgevolg heeft de ontwerper een formulier project-MER-screening bijgevoegd bij het dossier.*

*Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.*

*Uit het bijgevoegd formulier blijkt dat er geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten zijn inzake mobiliteit, geluid, trillingen en lucht, visuele impact, waterhuishouding, natuurlijke of kwetsbare gebieden.*

*Uit de hierboven vermelde kenmerken wordt bijgevolg in redelijkheid afgeleid dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en er geen MER-rapport dient te worden opgesteld.*

*2.d. beoordeling van de externe adviezen*

*De brandweer geeft aan niet bevoegd te zijn en verwijst naar de specifieke wetgeving inzake toeristische logies*

*Het advies van de afdeling Wegen en Verkeer is voorwaardelijk gunstig gezien de onwenselijkheden omwille van doelstellingen en zorgplichten.*

*"Conform artikel 4.3.4 VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten en voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer lijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.*

*Onze afdeling heeft in het verleden (in 2006 en 2011) mbt dit dossier steeds standpunt ingenomen dat de bestemmingswijziging en de verbouwingswerken aan het gebouw enkel konden worden toegestaan worden mits toepassing van afstand van meerwaarde.*

*Het bestaande wegprofiel is immers niet in overeenstemming met de normale wegnomen voor dit soort gewestweg met een snelheidsregie van 70 km/uur. In deze zone wordt een rooilijnbreedte van minimum 9 meter uit de as van de gewestweg (18 meter tussen de rooilijnen) vooropgesteld (oa benodigd voor de aanleg van vrijliggende fietspaden bij een snelheidsregime van 70 km/uur)*

*Binnen de huidige breedte van het openbaar domein zijn de mogelijkheden immers beperkt. Er kan enkel gewerkt worden met gemengd verkeer bij 50 km/uur of aanliggend verhoogde fietspaden en een snelheidsregime van 50 km/uur; voor deze laatste variant is er zelfs niet overal voldoende ruimte aanwezig. Het snelheidsregime op deze locatie bedraagt echter 70 km/uur zodat hogervermeld wegprofiel vooropgesteld wordt.*

*Rekening houdende met bovenstaande wenst onze afdeling, vanuit de zorgplicht en de toekomstvisie inzake wegbeheer en verkeersveiligheid, het standpunt te behouden zoals aangenomen in 2006 en 2011 en de gevraagde werken dus enkel toe te laten mits het afsluiten van een notariële akte afstand van meerwaarde.*

*Gezien de mogelijke overdracht in de toekomst van dit wegvak naar de gemeente wordt het parkeeraspect bij deze aanvraag weerom overgelaten aan de gemeente ."*

#### *Beoordeling van het advies*

*Het college heeft in vergadering van 03.04.2017 haar visie inzake de herinrichting van de N777 besproken en dd. 06.04.2017 meegedeeld aan AWV, met name dat de gemeente op lange termijn de Langstraat ter hoogte van Berlingen zal herinrichten naar gemengd verkeer met een snelheid van 50 km/uur nadat de routes voor het zwaar vervoer zowel gemeentelijk als intergemeentelijk worden vastgelegd. Dit heeft tot gevolg dat er in de toekomst dan minder ruimte ingenomen moet worden gezien er dan geen vrij liggende fietspaden dienen worden aangelegd wat verstrekkende gevolgen zou hebben voor het groot aandeel bestaande bebouwing langs de N777 die zich momenteel situeert vóór de voorgeschreven rooilijn van 9 meter uit de as van de weg.*

*Bijgevolg is het aangewezen om de aanvraag inzake huidige bestemmingen en de inpasbaarheid van het project enkel te beoordelen inzake overeenstemming met de ruimtelijke ordening en meer bepaald het mobiliteitsaspect waardoor de aanleg van de bijkomende parkings op eigen terrein een oplossing wordt geboden. Hierdoor kan er vermeden worden dat er geparkeerd wordt op het openbaar domein en privaat domein langs de gewestweg. De parking dient effectief gerealiseerd te zijn binnen de 2 jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.*

*Door de aanleg van de bijkomende parkings op eigen terrein wordt in grote mate tegemoetgekomen aan de parkeervereiste zoals ook gesteld in de eerdere weigeringsbeslissing dd. 13.03.2017. Er dient wel voldaan te worden aan de algemene en bijzondere voorwaarden zoals vermeld in het advies van AWV, gevoegd als bijlage bij de vergunning en meer bepaald volgende bijzondere voorwaarden:*

*Voor bedrijven en druk bezochte handelszaken worden afzonderlijke of gemeenschappelijke in- en uitritten met een breedte van 7 meter toegestaan;*

*De aanleg van parkings dient integraal te worden voorzien achter de ontworpen rooilijn.*

*Bij verbouwing: uiterlijk bij het beëindigen van de verbouwingswerken dient de eigendomsgrens grenzend aan de gewestweg niet overrijdbaar afgesloten te worden over de volledige breedte van het perceel minus de eventueel stedenbouwkundig vergunde in- en uitritten.*

*Op het inplantingsplan is enerzijds een inrit voorzien van 4,5 meter voor de parkings links van de hoeve en een verharding met een totale breedte van 9,81 meter als inrit voor de 3 parkings rechts. Deze inrit dient beperkt te worden tot een breedte van maximaal 4,5 meter.*

*De overige ruimte op het openbaar domein dient niet overrijdbaar afgesloten te worden.*

*2.e bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek*

*2.f conclusie*

*De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook is het voorgestelde ontwerp bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*2.g. advies en eventueel voorstel van voorwaarden*

*GUNSTIG voor het regulariseren van de verbouwing van een handel/hotelgebouw onder bijzondere volgende voorwaarden:*

*- De parking links van de hoeve dient uiterlijk gerealiseerd te zijn binnen de 2 jaar na het verlenen van de stedenbouwkundig vergunning*

*- De aanleg van de parkings dient integraal te worden voorzien achter de ontworpen rooilijn.*

*- uiterlijk bij het beëindigen van de werken dient de eigendomsgrens grenzend aan de gewestweg niet overrijdbaar afgesloten te worden over de volledige breedte van het perceel minus de eventueel stedenbouwkundig vergunde in-/uitritten, met name zoals aangeduid op het inplantingsplan is enerzijds een inrit voorzien van 4,5 meter voor de parkings links van de hoeve en een verharding met een totale breedte van 9,81 meter als inrit voor de 3 parkings rechts. Deze inrit dient beperkt te worden tot een breedte van maximaal 4,5 meter. De overige ruimte op het openbaar domein dient niet overrijdbaar afgesloten te worden.*

*BESLUIT:*

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager voor het regulariseren van de verbouwing van een handel/hotelgebouw.*

*De aanvrager is verplicht het college van burgemeester en schepenen op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.*

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

- Het lijnrichtingsadvies van 28/06/2017 vanwege het Agentschap Wegen en Verkeer, district Zuid-Limburg dient nageleefd te worden.*
- De parking links van de hoeve dient uiterlijk gerealiseerd te zijn binnen de 2 jaar na het verlenen van de stedenbouwkundig vergunning.*
- De aanleg van de parkings dient integraal te worden voorzien achter de ontworpen rooilijn. uiterlijk bij het beëindigen van de werken dient de eigendomsgrens grenzend aan de gewestweg niet overrijdbaar afgesloten te worden over de volledige breedte van het perceel minus de eventueel stedenbouwkundig vergunde in-/uitritten, met name zoals aangeduid op het inplantingsplan is enerzijds een inrit voorzien van 4,5 meter voor de parkings links van de hoeve en een verharding met een totale breedte van 9,81 meter als inrit voor de 3 parkings rechts. Deze inrit dient beperkt te worden tot een breedte van maximaal 4,5 meter. De overige ruimte op het openbaar domein dient niet overrijdbaar afgesloten te worden, Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden: //*

*...*

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 22 september 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 november 2017 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

*02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening*

*AWV uit bezwaar tegen het regulariseren van de herbouwde stal aan de straatzijde en motiveert haar bezwaar als volgt:*

*‘Onze afdeling heeft in het verleden (in 2006 en 2011) m.b.t. dit dossier steeds standpunt ingenomen dat de bestemmingswijziging en de verbouwingwerken aan het gebouw enkel konden toegestaan worden mits toepassing van afstand van meerwaarde.*

*Het bestaande wegprofiel is immers niet in overeenstemming met de normale wegnormen voor dit soort gewestweg met een snelheidsregie van 70km/uur. In deze zone wordt een rooilijnbreedte van minimum 9 meter uit de as van de gewestweg (18 meter tussen de rooilijnen) vooropgesteld (oa. benodigd voor de aanleg van vrijliggende fietspaden).*

*...*

*Rekening houdende met bovenstaande wenst onze afdeling, vanuit de zorgplicht en de toekomstvisie inzake wegbeheer en verkeersveiligheid, het standpunt te behouden zoals aangenomen in 2006 en 2011 en de gevraagde werken dus enkel toe te laten mits het afsluiten van een notariële akte afstand van meerwaarde.’*

*De afdeling adviseert de aanvraag ongunstig nl.:*

- uit het advies van AWV blijkt dat de herbouwde stal aan de straatzijde strijdig is met een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de verkeersveiligheid,*

*Een vergunning kan evenwel overwogen worden onder dezelfde voorwaarden zoals opgelegd door het CBS nl. onder de voorwaarden zoals voorgesteld door AWV mits het bijbrengen van volgende bijkomende stukken:*



- *pv's en rechterlijke beslissingen.*

*Er mits:*

- *er voorwaarts in en uitgereden wordt naar de parkeerplaatsen, hiervoor dient de grens met het openbaar domein onoverrijdbaar afgesloten te worden ifv. de vereiste verkeersveiligheid.*
- *de parkings ingekaderd worden in groen (hagen) ifv. het vereist landelijk karakter.*

*De beroeper wenst gehoord te worden.*

*Hasselt, 21 november 2017*

*Anne Ghesquière  
architect*

#### **VOORSTEL**

*Overeenkomstig het verslag van de dienst is de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van mening dat de vergunning niet kan worden verleend.*

*...*

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 19 december 2017 voorwaardelijk gunstig:

*"...*

*In antwoord op uw brief van 14 november 2017 aangaande bovenvermeld dossier (dossier 2017N027676), hierbij het standpunt van onze afdeling:*

*Op 28 juni 2017 leverde ons agentschap voor dit dossier een voorwaardelijk gunstig advies af mits toepassing van akte afstand van meerwaarde.*

*De reden hiervoor is dat het bestaande wegprofiel immers niet in overeenstemming met de normale wegnormen voor dit soort gewestweg met een snelheidsregime van 70km/uur. In deze zone wordt een rooilijnbreedte van min. 9 meter uit de as van de gewestweg (18 meter tussen de rooilijnen) vooropgesteld (oa. nodig voor de aanleg van vrilliggende fietspaden bij een snelheidsregime van 70km/u). Binnen de breedte van het openbaar domein zijn de mogelijkheden immers beperkt. Er kan enkel gewerkt worden met gemengd verkeer bij 50km/uur of aanliggend verhoogde fietspaden en een snelheidsregime van 50km/uur. Voor deze laatste variant is er zelfs niet overal voldoende ruimte aanwezig. Een variant met vrijliggende fietspaden bij een snelheidsregime van 70 km/uur is niet mogelijk met behoud van de aanwezige bebouwing.*

*Om het toch mogelijk te maken om werken uit te voeren aan het pand en ook de toekomstvisie van de weg niet te hypothekeren, werd als tussenoplossing een voorwaardelijk gunstig advies met afstand van meerwaarde gemaakt.*

*Als de aanvrager zich echter niet kan vinden in deze gestelde voorwaarde, wensen wij het dossier ongunstig te adviseren, vanuit de zorgplicht en met het oog op het vrijwaren van de toekomstvisie inzake wegbeheer en verkeersveiligheid (cfr. artikel 4.3.4 van VCRO)*

*..."*

Na de hoorzitting van 21 november 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 januari 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*"...*

*Overwegende dat voor de aanvraag volgende adviezen werden verleend:*

- *voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dd. 28 juni 2017 mits afstand van meerwaarde,*

- voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dd. 19 december 2017 mits afstand van meerwaarde,

- gunstig advies van Vlaamse Milieumaatschappij dd. 6 februari 2017;

dat uit de verleende adviezen blijkt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden in het beleidsveld verkeersveiligheid;

dat door het Agentschap Wegen en Verkeer in deze zone een rooilijnbreedte van min. 9 meter uit de as van de weg vooropgesteld wordt omdat de Langstraat een gewestweg is met een snelheidsregime van 70km/uur waar omwille van de vereiste verkeersveiligheid op termijn een vrijliggend fietspad aangelegd moet kunnen worden en de aanwezige bebouwing de aanleg van een vrij liggend fietspad niet toelaat omdat het bestaand wegprofiel te smal is;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning verleende onder de voorwaarde dat het advies van Agentschap Wegen en Verkeer dd. 28 juni 2017 strikt gevolgd wordt;

Overwegende dat beroeper bezwaar uit tegen het opleggen van de voorwaarden die daaruit voortvloeien nl.:

- o het opleggen van een afstand van meerwaarde;
- o de parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden achter de ontworpen rooilijn;
- o de eigendomsgrens aan de gewestweg dient op een niet-overrijdbare wijze afgesloten te worden;

dat beroeper van oordeel is dat het rooilijndecreet foutief wordt toegepast omdat men poogt een rooilijn te realiseren zonder dat er enig rooilijnplan voorhanden is;

dat tijdens de hoorzitting samen met de beroeper werd vastgesteld dat de afstand van meerwaarde in het voorwaardelijk gunstig advies dd. 28 juni 2017 noch opgenomen is bij de na te leven algemene voorwaarden, noch bij de bijzondere voorwaarden, dat in het besluit van het advies wel verwezen wordt naar de beslissing van het platform 13/02/2017 waarbij gesteld wordt dat: vanuit de zorgplicht en de toekomstvisie inzake wegbeheer en verkeersveiligheid, wenst onze afdeling het standpunt te behouden 'zoals aangenomen in 2006 en 2011 en de gevraagde werken dus enkel toe te laten mits het afsluiten van een notariële akte afstand van meerwaarde.'...

dat deputatie met toepassing van artikel 4.3.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op basis van dit ongunstig standpunt van het platform de vergunning kan weigeren,

dat het platform echter volgens het advies tevens stelt dat: 'Om het toch mogelijk te maken om werken uit te voeren aan het pand en ook de toekomstvisie van de weg niet te hypothekeren, werd als tussenoplossing een voorwaardelijk gunstig advies met afstand van meerwaarde gemaakt.';

dat het Agentschap Wegen en Verkeer tijdens de beroepsprocedure op 19 december 2017 in haar tweede advies dit standpunt bevestigt;

dat de deputatie van oordeel is dat de gehanteerde doelstellingen door het Agentschap Wegen en Verkeer en de goede ruimtelijke ordening op lange termijn gewaarborgd kunnen worden mits aan de vergunning het afsluiten van een notariële akte van afstand van meerwaarde als last gekoppeld wordt (zodat AWW dit kan eisen om te vermijden dat er bij onteigening in functie van de verbreding van het wegprofiel o.w.v. verkeersveiligheid er meerwaarde betaald dient te worden aan de aanvrager);

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid de aanvraag dient onderworpen deint te worden aan de watertoets, dat uit het gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij blijkt dat de aanvraag de watertoets doorstaat;

Overwegende dat de aanvraag een project betreft opgenomen in bijlage III, 12c van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 die aanleiding geven tot een project-m.e.r.-screening; dat de aanvrager aan de hand van de m.e.r.-screening tot de conclusie komt dat rekening houdende met de kenmerken van het project, de omgeving en

*de bovenstaande analyse blijkt dat de mogelijk milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn;*

*dat er voor het project geen project-m.e.r. dient te worden opgesteld;*

*Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarde dat:*

*- er dient voorwaarts in- en uitgereden te worden naar de parkeerplaatsen; hiervoor dient de grens met het openbaar domein onoverrijdbaar afgesloten te worden (i.f.v. de vereiste verkeersveiligheid);*

*- de parkings dienen omgeven te worden met hagen ( i.f.v. het vereist landelijk karakter). Met als last*

*- opmaak notariële akte voor afstand van meerwaarde in overleg met het Agentschap Wegen en Verkeer*

*Gehoord het verslag van Inge Moors, lid van het college;*

#### **BESLUIT**

*Artikel 1 Aan de heer Peter De Hen, Langstraat 25, 3830 Wellen wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend volgens de plannen goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 21 augustus 2017 voor het regulariseren van de verbouwing van een handel/hotelgebouw gelegen aan Langstraat 25, afdeling 3 sectie A perceelnummer(s) 204H, 204G te Wellen onder de volgende voorwaarden:*

*- er dient voorwaarts in- en uitgereden te worden naar de parkeerplaatsen; hiervoor dient de grens met het openbaar domein onoverrijdbaar afgesloten te worden (i.f.v. de vereiste verkeersveiligheid);*

*- de parkings dienen omgeven te worden met hagen ( i.f.v. het vereist landelijk karakter).*

*Aan de vergunning wordt volgende last verbonden:*

- opmaak notariële akte voor afstand van meerwaarde in overleg met het Agentschap Wegen en Verkeer*

*...”*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij vraagt in haar verzoekschrift om de bestreden beslissing te vernietigen. Zij baseert zich hiervoor op drie middelen, waarvan twee middelen betrekking hebben op de last tot afstand van meerwaarde en een derde middel betrekking heeft op de schending van het hoorrecht.

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

Uit 4.2.20 VCRO zou blijken dat lasten er toe strekken bijkomend aan een vergunningsbeslissing bepaalde verplichtingen op te leggen aan de vergunninghouder. De last is volgens de verwerende

partij volledig af te splitsen van de stedenbouwkundige vergunning zelf, alsook inzake de handhaving ervan en vormt aldus een administratieve rechtshandeling *sui generis*.

Voor de beoordeling van de rechtmatigheid van deze rechtshandeling zou de decreetgever geen bevoegdheid voor de Raad hebben voorzien.

In de mate dat het verzoekschrift de vernietiging van de last beoogt, is het onontvankelijk.

Ook in de mate dat het verzoekschrift gericht is tegen de vergunning zelf, zou het onontvankelijk zijn.

De verzoekende partij die, zoals *in casu* geen middelen aanwendt tegen de voorwaarden waaronder haar de vergunning is verleend (de middelen richten zich enkel tegen de 'last'), heeft geen belang bij het bestrijden van de aan hem verleende voorwaardelijke vergunning.

3.

De verzoekende partij antwoordt dat de Raad wel degelijk over de bevoegdheid beschikt om de legaliteit van een opgelegde en afsplitsbare last te beoordelen.

Tevens stelt zij dat het eerste en derde middel gericht is tegen de last en het tweede middel tegen het geheel van de bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad*

Het is aan de verzoekende partij zelf om het voorwerp van haar vordering te bepalen. De verzoekende partij vraagt om de bestreden beslissing te vernietigen, waarbij zij dus vraagt om de gehele beslissing te vernietigen.

Tevens stelt de Raad vast dat het tweede middel in het verzoekschrift een vermeende schending van het hoorrecht betreft en niet gericht is tegen de opgelegde last.

De Raad is bevoegd om zich uit te spreken over zowel de last als de integrale bestreden beslissing daar de last wordt opgelegd in een vergunningsbeslissing die het voorwerp uitmaakt van de vordering van de verzoekende partij.

De Raad doet immers overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO, als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

De exceptie wordt verworpen.

Voor het overige blijkt uit het dossier dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 4.3.8 VCRO *juncto* de artikelen 2 en 16 van het decreet houdende de vaststelling en realisatie van de rooilijnen van 8 mei 2009 (hierna: Rooilijndecreet), de materiële motiveringsplicht, het gebrek aan rechtens vereiste feitelijke en juridisch geldige grondslag, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

Zij licht toe dat in de bestreden beslissing in navolging van het advies van de tussenkomende partij een last tot afstand van meerwaarde wordt opgelegd op grond van het vermeende feit dat op de plaats van de aanvraag van de vergunning, een rooilijnbreedte van minimum 9 meter uit de as van de gewestweg wordt vooropgesteld.

De eigendom waarop de aanvraag wordt aangevraagd wordt heden niet getroffen door een bestaande rooilijn van de gewestweg, een niet-gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook.

Zij meent dat de tussenkomende partij een wegenbeleid tracht te organiseren dat in strijd is met de artikelen 2 en 16 van het Rooilijndecreet alsook met artikel 4.3.8 VCRO. Er is geen rooilijnplan voorhanden.

De verwerende partij kon geen last tot afstand van meerwaarde opleggen aangezien én het standpunt van het Agentschap voor Wegen en Verkeer onwettig is, én het opleggen van de afstand van meerwaarde slechts geldig kan worden opgelegd wanneer een stuk grond getroffen is door een niet-gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook.

Los van het feit dat er in het onderhavige dossier nergens uit enig stuk blijkt dat er ooit een vrijliggend fietspad zal worden aangelegd, dient vastgesteld te worden dat het argument dat de werken waarvoor een vergunning wordt aangevraagd een meerwaarde creëren en aldus leiden tot een hogere kostprijs bij eventuele onteigening, geen wettig motief vormt voor het opleggen van de last tot afstand van meerwaarde.

Zij tracht haar standpunt te staven aan de hand van rechtspraak van de Raad en de Raad van State en een antwoord van de bevoegde minister op een parlementaire vraag.

2.

De verwerende partij antwoordt dat uit artikel 4.3.8 VCRO en artikel 2 en 16 Rooilijndecreet de definitie van het begrip rooilijn blijkt, dat er verbodsbepalingen bestaan voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen die een rooilijn schenden, alsook de mogelijke voorwaardelijke afwijkingsmogelijkheden hierop.

De bovenstaande bepalingen zouden in de huidige zaak niet van toepassing zijn. Er werd *in casu* met het bestreden besluit immers niet een vergunningsaanvraag geweigerd en er werd ook geen beroep gedaan op de betreffende afwijkingsmogelijkheden om de vergunning te verlenen. De verwijzing naar rechtspraak van de Raad waarin werd geoordeeld dat op een foutieve manier toepassing werd gemaakt van de bepalingen van het Rooilijndecreet zou dan ook *in casu* niet relevant zijn.

De opgeworpen schending van de beginselen van behoorlijke bestuur gaat tevens uit van dezelfde foutieve premisse en is dus ook niet gegrond.

3.

Volgens de verzoekende partij stelt de verwerende partij enkel dat er *in casu* geen vergunningsweigering voorligt en dat de verzoekende partij uit zou gaan van een verkeerde premisse. Er wordt ten gronde niet ingegaan op het uitgewerkte eerste middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het eerste middel is gericht tegen het opleggen van volgende last in de bestreden beslissing: de opmaak van een notariële akte voor afstand van meerwaarde in overleg met de tussenkommende partij.

Deze last is gebaseerd op het voorwaardelijk gunstig advies van de tussenkommende partij van 28 juni 2017 en bevestigd in een later advies van 19 december 2017, met name dat de bestemmingswijziging en de verbouwingswerken aan het gebouw enkel kunnen worden toegestaan worden mits toepassing van afstand van meerwaarde.

Volgens de tussenkommende partij is het bestaande wegprofiel immers niet in overeenstemming met de normale wegnormen voor dit soort gewestweg met een snelheidsregie van 70 km/uur. In deze zone wordt een rooilijnbreedte van minimum 9 meter uit de as van de gewestweg (18 meter tussen de rooilijnen) "vooropgesteld" die onder meer benodigd is voor de aanleg van vrijliggende fietspaden bij een snelheidsregime van 70 km/uur.

Binnen de breedte van het openbaar domein zouden de mogelijkheden immers beperkt zijn. Er kan enkel gewerkt worden met gemengd verkeer bij 50 km/uur of aanliggend verhoogde fietspaden en een snelheidsregime van 50 km/uur. Voor deze laatste variant is er niet overal voldoende ruimte aanwezig. Het snelheidsregime op deze locatie bedraagt echter 70 km/uur zodat hogervermeld wegprofiel vooropgesteld wordt.

Dit leidt tot volgende overwegingen in de bestreden beslissing:

*"...*

*dat beroeper van oordeel is dat het rooilijndecreet foutief wordt toegepast omdat men poogt een rooilijn te realiseren zonder dat er enig rooilijnplan voorhanden is;*

*dat tijdens de hoorzitting samen met de beroeper werd vastgesteld dat de afstand van meerwaarde in het voorwaardelijk gunstig advies dd. 28 juni 2017 noch opgenomen is bij de na te leven algemene voorwaarden, noch bij de bijzondere voorwaarden, dat in het besluit van het advies wel verwezen wordt naar de beslissing van het platform 13/02/2017 waarbij gesteld wordt dat: vanuit de zorgplicht en de toekomstvisie inzake wegbeheer en verkeersveiligheid, wenst onze afdeling het standpunt te behouden 'zoals aangenomen in 2006 en 2011 en de gevraagde werken dus enkel toe te laten mits het afsluiten van een notariële akte afstand van meerwaarde.'...*

*dat deputatie met toepassing van artikel 4.3.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op basis van dit ongunstig standpunt van het platform de vergunning kan weigeren, dat het platform echter volgens het advies tevens stelt dat: 'Om het toch mogelijk te maken om werken uit te voeren aan het pand en ook de toekomstvisie van de weg niet te hypothekeren, werd als tussenoplossing een voorwaardelijk gunstig advies met afstand van meerwaarde gemaakt.';*

*dat het Agentschap Wegen en Verkeer tijdens de beroepsprocedure op 19 december 2017 in haar tweede advies dit standpunt bevestigt;  
dat de deputatie van oordeel is dat de gehanteerde doelstellingen door het Agentschap Wegen en Verkeer en de goede ruimtelijke ordening op lange termijn gewaarborgd kunnen worden mits aan de vergunning het afsluiten van een notariële akte van afstand van meerwaarde als last gekoppeld wordt (zodat AWW dit kan eisen om te vermijden dat er bij onteigening in functie van de verbreding van het wegprofiel o.w.v. verkeersveiligheid er meerwaarde betaald dient te worden aan de aanvrager);  
...”*

De verwerende partij bevestigt verder in de bestreden beslissing dat het bestaande gebouw niet getroffen is door een ontworpen rooilijn. Geen enkele partij beweert, laat staan toont aan, dat er een vastgesteld en goedgekeurd rooilijnplan bestaat voor de betrokken percelen.

In essentie wordt de last dus opgelegd omdat het bestaande wegprofiel niet in overeenstemming is met de normale wegnormen voor dit soort gewestweg met een snelheidsregie van 70 km/uur.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij zich enkel beroept op artikel 4.3.8 VCRO en artikel 2 en 16 Rooilijndecreet. Deze bepalingen zijn enkel van toepassing als het voorwerp van het aangevraagde een rooilijn schendt, wat hier niet het geval is. Er werd *in casu* met de bestreden beslissing immers niet een vergunningsaanvraag geweigerd en er werd ook geen beroep gedaan op de betreffende afwijkmogelijkheden om de vergunning te verlenen.

De verzoekende partij acht evenwel tevens de motivatie dat uit de gehanteerde wegnormen voortvloeit dat een rooilijnbreedte van 9 meter uit de as van de gewestweg dient te worden gehanteerd en bijgevolg een afstand van meerwaarde dient te worden opgelegd onjuist en bijgevolg ondeugdelijk is, en stelt dat deze motivatie niet uitgaat van de correcte feitelijke overwegingen. Elke last in een stedenbouwkundige vergunning die zou voortvloeien uit de al dan niet impliciete toepassing van het criterium van de 'ontworpen rooilijn' is onwettig en kan geen toepassing vinden.

Bijkomend wordt in het advies van de tussenkomende partij van 28 juni 2017 vermeld dat de voorgeschreven rooilijn gelegen is op 9 m uit de bestaande wegas en dit overeenkomstig de vigerende wegnormen en dat een rooilijnbreedte van minimum 9 meter uit de as van de gewestweg (18 meter tussen de rooilijnen) vooropgesteld wordt. De motivering in dit advies is onduidelijk omdat er minstens wordt gesuggereerd dat er wel degelijk, weze het een feitelijke, rooilijn bestaat. Deze motivering wordt bevestigd in het latere advies van 19 december 2017.

De tussenkomende partij en later de verwerende partij baseert zich hierbij ten onrechte op zogenaamde wegnormen die geen bindend karakter hebben en die, sinds de inwerkingtreding van het Rooilijndecreet, geen enkele houvast meer bieden voor de vaststelling van de rooilijn voor die gevallen waar er geen rooilijnplan bestaat.

De verwerende partij vat de bovenvermelde adviezen van de tussenkomende partij samen als volgt: door de tussenkomende partij wordt een rooilijnbreedte van minimum 9 meter uit de as van de weg vooropgesteld omdat de Langstraat een gewestweg is met een snelheidsregime van 70km/uur waar omwille van de vereiste verkeersveiligheid op termijn een vrijliggend fietspad aangelegd moet kunnen worden en de aanwezige bebouwing de aanleg van een vrijliggend fietspad niet toelaat omdat het bestaand wegprofiel te smal is.

Deze motivering volstaat niet om de last op te leggen. Er wordt immers op geen enkele wijze onderbouwd of er concrete plannen zijn om een fietspad aan te leggen. Deze motivering is louter gebaseerd op niet-gefundeerde hypothesen.

Uit geen enkel gegeven van het dossier blijkt dat er daadwerkelijk een gewenst beleid zou zijn omtrent het aanleggen van een fietspad of dat er geplande onteigeningen zouden bestaan, dat deze bekend zouden zijn, of in uitvoering zouden zijn.

Het feit dat door het opleggen van de last vermeden wordt dat er bij onteigening in functie van de verbreding van het wegprofiel omwille van verkeersveiligheid er een meerwaarde moet betaald worden aan de verzoekende partij, is evenmin een afdoende motivering gelet op het feit dat de rooilijn op 9 meter van de as van de weg nog nergens werd vastgesteld en dat er geen enkele aanwijzing blijkt uit het dossier dat om het even welke overheidsinstantie van plan is om enige vorm van verbreedingswerken in de betrokken straat uit te voeren of een deel van de woning van de verzoekende partijen te onteigenen.

Dit geldt des te meer daar naar aanleiding van vroegere vergunningsaanvragen de tussenkomende partij reeds in 2006 en 2011 met betrekking tot dit dossier steeds het standpunt heeft ingenomen dat de bestemmingswijziging en de verbouwingswerken aan het gebouw enkel konden toegestaan worden mits toepassing van afstand van meerwaarde. Indien de verkeersveiligheid een determinerend element zou vormen in dit dossier, kan men toch verwachten dat gedurende deze lange periode enig initiatief werd genomen om onder meer vrijliggende fietspaden aan te leggen.

Artikel 4.2.20 VCRO bepaalt dat lasten redelijk in verhouding zijn tot het vergunde project. Lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.

Lasten vormen een maatschappelijke compensatie voor de meerwaarde die de aanvrager verwerft bij het realiseren van de vergunning, in het licht van de bijkomende beleidstaken die een overheid (met belastinggeld) op zich neemt. Het verlenen van een vergunning genereert voor het bestuur nieuwe taken en opdrachten. Het is dit element dat het opleggen van de last rechtvaardigt.

De last wordt dus verbonden met een volstrekt hypothetische gebeurtenis, met name de onteigening voor de aanleg van een fietspad.

Het is dan ook kennelijk onredelijk om een last op te leggen naar aanleiding van een volledig hypothetische gebeurtenis die al 13 jaar wordt aangekondigd door de tussenkomende partij, doch op geen enkele wijze wordt veruitwendigd.

De verwerende partij maakt dan ook niet aannemelijk welke bijkomende taken zij op zich dient te nemen.

Het opleggen van de last wordt dan ook niet afdoende gemotiveerd in de bestreden beslissing.

Het middel is gegrond.

## **B. De overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.



## **VII. KOSTEN**

In toepassing van artikel 21, §7 DBRC-decreet kan de Raad op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld.

De verzoekende partij verzoekt een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen van 700 euro. De verwerende partij heeft hieromtrent geen verweer gevoerd.

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de LEIDEND AMBTENAAR van het Agentschap WEGEN EN VERKEER is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 januari 2018, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een verbouwing van een handel/hotelgebouw op de percelen gelegen te Wellen, Langstraat 25, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 204H en 204G.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 april 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT