

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0285 van 23 juli 2012  
in de zaak 2009/0008/A/1/0060

In zake: mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**  
vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 oktober 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 1 oktober 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de aanvrager van de vergunning tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wevelgem van 5 november 2008 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard en een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel in twee loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 31 mei 2010, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw [REDACTED], verzoekende partij, en de heer [REDACTED], die verschenen is voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Het beroep is oorspronkelijk ingesteld door twee verzoekende partijen.

De Raad heeft in het arrest van 30 augustus 2010 met nummer A/4.8.18/2010/0021 het beroep van de heer [REDACTED] onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

### III. FEITEN

Op 24 oktober 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van Wevelgem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor "het verkavelen in twee loten".

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan 'Kortrijk', gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 15 juli 1994 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg '1 B Vrijstraat'.

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wevelgem weigert op 5 november 2008 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager en overweegt daarbij:

"...

*De aanvraag omvat het splitsen van een bebouwde kavel in twee loten. Het afgesplitste deel (lot 1) is enkel bereikbaar via een bestaande garagestraat, die in het BPA 1 B Vrijstraat d.d. 15.07.1994 ook als dusdanig wordt benoemd en waarbij de voorschriften geen enkele andere bestemming toelaten. Deze weg gebruiken als enige 'volwaardige' toegang naar een alleenstaande woning wijkt dus af van de bepalingen van het BPA en is onverenigbaar met de originele bedoeling van de weg.*

*Daarenboven bevindt er zich achter de zone voor open/halfopen bebouwing de grafische zone 5, bedoeld voor gesloten/halfopen of open bebouwing en ontsloten via de [REDACTED]. De wegenis waarlangs de woningen moeten gebouwd worden is hier - zoals gebruikelijk - op het plan weergegeven.*

*Het College heeft zich overigens in zitting van 04.06.2008 al ongunstig uitgesproken over de (toen) principiële vraag en besliste dat 'een garagestraat geen uitgeruste weg is en dat verkavelen langs een garageweg geen stedenbouwkundige optie is.'*

*Dat de woning van de aanvrager en die van zijn twee linkerburen eveneens aan een garagestraat liggen heeft als verdediging van deze aanvraag geen waarde: op het moment dat deze woningen werden vergund, was immers nog BPA 1 A Vrijstraat d.d. 13.10.1986 van toepassing en daarin werd de weg langs de eerste twee woningen wél aangegeven als volwaardige openbare wegenis. Het derde perceel heeft een achteruitbouwstrook aan de [REDACTED] en moest dus daarlangs toegang nemen. De wijziging van de grafische weergave van volwaardige weg naar garageweg gebeurde jaren na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor de woningen en kan dus niet als link worden gebruikt naar het huidige dossier.*

*Daarbovenop legde het toenmalig BPA I A een extra beperking op voor het perceel van de aanvrager (en zijn buur): 'Binnen deze zone zijn maximum 2 bouwkavels toegelaten'.*

*Deze twee kavels zijn gerealiseerd (■■■■). Het opdringen van een derde lot schendt m.a.w de originele intentie van het opdelen van deze achterliggende grond, waarbij er ook in 1986 geen volwaardige ontsluiting werd voorzien naar achteren toe.*

#### *Algemene conclusie*

*Gelet op het feit dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemming van het BPA 1 B Vrijstraat en gezien de originele bedoeling van het BPA met de voeten wordt getreden, kan de aanvraag niet in overeenstemming worden geacht met de wettelijke bepalingen, de goede plaatselijke ordening of de onmiddellijke omgeving."*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 24 november 2008 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 23 maart 2009 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 31 maart 2009 beslist de verwerende partij op 1 oktober 2009 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij overweegt daarbij:

*"...*

#### *TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN*

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemming van het gewestplan. De aanvraag is verenigbaar met de bestemming van het gewestplan namelijk woongebied, op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggende project heeft immers een verharde oppervlakte van minder dan 250 m².*

*In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.*

*Het ontwerp is gesitueerd binnen de contouren van het BPA 1 B 'Vrijstraat', d.d. 15.07.94, waar de eerdere en extra beperking tot uitvoering van maximaal 2 kavels volgens BPA 1A 'Vrijstraat' niet meer werd weerhouden na uitvoering van de 2 woningen in de zone.*

*Het nu toch proberen te consumeren van een 3<sup>e</sup> lot is in strijd met de oorspronkelijke intentie van de het BPA, los van het onderzoek naar de goede plaatselijke ordening.*

*Het decreet op de ruimtelijke ordening stelt in art. 100, §1 dat aan een weg, die gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust, geen bouwkundige vergunning kan*

*verleend worden voor het bouwen van een woning. Ongeacht de plaatselijke toestand, wordt als minimale uitrusting beschouwd een met duurzame materialen verharde weg voorzien van een elektriciteitsnet.*

*De Vlaamse Regering kan hiervan afwijken via uitvoeringsbesluit (art. 195sexies, §2).*

*Deze afwijking is echter alleen bedoeld voor restpercelen langs zand- en aardewegen waarlangs in het verleden ook al vergunningen werden verleend, en dit omwille van het landelijk karakter, de lokale identiteit of eigenheid, enz. Dit is hier duidelijk niet het geval.*

*In dit dossier wordt echter niet aangetoond en is er geen reden om aan te nemen dat de garageweg uitgerust is met een elektriciteitsnet.*

*Om deze redenen is het juridisch niet mogelijk de vergunning te verlenen.*

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het splitsen van een bebouwde kavel in 2 loten waarbij het afgesplitste deel dient om een woning te bouwen die dan enkel bereikbaar zal zijn via een bestaande garagestraat is niet passend in de plaatselijke aanleg en is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.*

*Op deze manier komt de woning in 3<sup>e</sup> bouwlijn te liggen t.a.v. de [REDACTED] en in 2<sup>e</sup> bouwlijn t.a.v. de [REDACTED]. Op deze manier wordt op ontoelaatbare wijze open en groene binnenruimte van het bouwblok verder aangesneden.*

#### **CONCLUSIE**

*Het standpunt van het schepencollege kan gevolgd worden. De dienst stelt voor om het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te weigeren, en wel om volgende redenen:*

- 1. De huidige aanvraag ligt in een zone achter de [REDACTED], waarvan de oorspronkelijke BPA 1A 'Vrijstraat' duidelijk stelt dat er maximaal 2 kavels mochten komen. Bij de latere herziening van het plan van aanleg tot de huidige BPA 1B 'Vrijstraat', werd het gebied bij de woonzone opgenomen, waarbij het niet nodig werd geacht de eerdere beperkingen van zone te herhalen, vermits de zone op dat ogenblik reeds in precies twee kavels was opgesplitst. De vraag van de beroeper, om het perceel nu op te splitsen, en alsnog te komen tot drie percelen kan om deze reden bestempeld worden als. niet conform de intenties van het BPA.*
- 2. Bovendien ligt de af te splitsten grond langs een garageweg, die juridisch als onvoldoende uitgeruste weg kan beschouwd worden.*
- 3. Gezien het wegprofiel en zijn functie als ontsluiting voor garageboxen, is de weg niet bedoeld voor woningen, en daarom past het plaatje van de beroeper niet in een goede ruimtelijke ordening.*
- 4. Er kan trouwens niet de minste twijfel bestaan over het feit dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, en niet passend in de plaatselijke aanleg, want door de afsplitsing van een deel van een bebouwde kavel voor woningbouw ontstaat een bouwgrond in 2<sup>e</sup> bouwlijn t.a.v. de [REDACTED] en in 3<sup>e</sup>*

*bouwlijn t.a.v. de [REDACTED]. Bovendien wordt de open ruimte het bouwblok verder aangesneden.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

##### **Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij vermeldt in haar verzoekschrift nergens op welke van de in artikel 4.8.16, § 1, lid 1, 1° tot en met 6° VCRO vermelde hoedanigheden zij zich beroept om haar belang bij een beroep bij de Raad te staven.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij alleszins niet de aanvrager is van de stedenbouwkundige vergunning, zoals bepaald in artikel 4.8.16, § 1, lid 1, 1° VCRO: de naam van de verzoekende partij is niet vermeld op het aanvraagformulier en/of in het administratief dossier van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wevelgem en/of van de verwerende partij.

De verzoekende partij zou zich eventueel kunnen beroepen op artikel 4.8.16, § 1, lid 1, 3° VCRO om als derde belanghebbende bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing, maar dan moet de verzoekende partij in haar verzoekschrift minstens de hinder en de nadelen beschrijven die zij ingevolge de bestreden beslissing, rechtstreeks dan wel onrechtstreeks, kan ondervinden, en de verzoekende partij blijft in gebreke dit te doen.

De Raad oordeelt dan ook dat het beroep onontvankelijk is bij gebrek aan belang van de verzoekende partij om beroep in te stellen bij de Raad.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is onontvankelijk.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 juli 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS