

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 11 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0027  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0353/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Ivan DEIANOV</b> 2. mevrouw <b>Adelina IANCHEVA</b>  vertegenwoordigd door advocaten Michiel DEWEIRDT en Stefaan DESRUMAUX met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Doorniksewijk 66
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partij	de heer <b>Marc DEBIE</b>  vertegenwoordigd door advocaten Tiene CASTELEIN en Tijn DELRUE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Stationsstraat 8

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 februari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 december 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wielsbeke van 8 september 2015 ontvankelijk en deels gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij onder voorwaarden een vergunning verleend tot wijziging van een verkavelingsvergunning op de percelen gelegen te 8710 Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Abeelestraat 14-16, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 0227H 2, 0227K 2, 0227V 2 en 0227X.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij vraagt met een aangetekende brief van 6 mei 2016 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 14 juni 2016 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in, maar bezorgt wel het administratief dossier. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 september 2017.

Advocaat Michiel DEWEIRDT voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Delphine BOUCKAERT, *loco* Advocaat Tiene CASTELEYN, voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet op de zitting.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016, zijn van toepassing.

### **III. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 13 mei 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wielsbeke een aanvraag in voor wijziging van de op 3 december 1982 verleende verkavelingsvergunning op de percelen gelegen te 8710 Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Abeelestraat 14-16.

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Roeselare - Tielt', vastgesteld met een koninklijk besluit van 17 december 1979, deels in woongebied en deels in gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 juni tot en met 4 juli 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wielsbeke verleent op 8 september 2015 onder voorwaarden een verkavelingsvergunningswijziging.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 30 september 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 november 2015 als volgt dit administratief beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de verkavelingsvergunningswijziging te weigeren:

“ ...

#### **4C Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*De aanvraag dient nog getoetst te worden aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1, §2 VCRO.*

*De aanvraag zorgt inderdaad voor een aanpassing van de bestaande verkaveling aan de realiteit, maar deze realiteit moet ook voldoen aan de goede ruimtelijke ordening alvorens ze bestendig kan worden.*

Er moet echter vastgesteld worden dat de verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan niet overeenkomen:

- De bestaande werkplaats/magazijn wenst men te behouden terwijl in de voorschriften staat dat deze in deze zone enkel ééngezinswoningen mogelijk zijn en dat de complementaire functie een geringere oppervlakte dan de woonfunctie moet innemen. Het plan en de voorschriften komen op dit punt niet overeen, de nieuw te bouwen ééngezinswoning kan nooit meer oppervlakte innemen dan het geen de bestaande werkplaats al inneemt.
- Met betrekking tot de voorschriften voor de KMO-zone kan vastgesteld worden dat er bepaald wordt dat de maximale perceelsoppervlakte 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt. Op het plan is de perceelsoppervlakte echter 6.844m<sup>2</sup>.

Dergelijk groot lot voorzien in KMO-zone is **functioneel niet inpasbaar**. Op die manier creëert de aanvrager immers de mogelijkheid om grotere bedrijven in te planten, deze zone is voorbestemd voor kleine en middelgrote bedrijven. De verdeling uit 1982, in vier loten, is dan ook veel beter dan één groot lot te voorzien.

Het behouden van de bestaande werkplaats en het voorzien van een bijkomende nieuwbouwwoning is niet wenselijk. Oorspronkelijk waren hier twee kavels voor ééngezinswoningen voorzien, en dus de afbraak van de bestaande werkplaats. Door de mogelijkheid van een nieuwbouwwoning wordt de **draagkracht** van de kavel ernstig overschreden. Een woning en werkplaats is teveel op deze plaats, de visuele impact wordt te groot. De verkaveling bestaat immers uit ééngezinswoningen aan de kant van de straat op kavels van ongeveer 20m breed. Door de verkavelingswijziging ontstaat er een kavel die dubbel zo breed is en waarbij niet alleen een woning maar ook nog een werkplaats wordt voorzien. Dit is **geen goed ruimtegebruik**. Dit geldt des te meer nu de achterliggende zone groot is en het niet duidelijk is hoe deze zal ingedeeld worden.

Er zijn bovendien, onvoldoende garanties omtrent de **woon- en leefkwaliteit** van de nieuw te bouwen woning. Aangezien het college ook een losstaande woning mogelijk acht, rijst de vraag of de woning voldoende groot kan zijn, mits inachtneming van voldoende afstand tot de straat en tot de bestaande loods. Ook rijst de vraag of er voldoende buitenruimte kan worden voorzien.

Het aanvraagdossier bevat geen duidelijke motivatie over het waarom van de verkavelingswijziging. De aanvrager toont niet duidelijk aan wat de bedoeling is van deze wijziging en hoe de kavels precies worden ingedeeld. In de KMO-zone ontstaat immers één grote kavel en op de kavel met de werkplaats staat de bouwzone van de nieuw te bouwen woning niet uitdrukkelijk aangeduid.

De aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

#### **4D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

De aanvraag is volgens het **gewestplan Roeselare - Tielt** (KB 17.12.1979) deels gelegen in een **woongebied** en deels in een **gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's**. De verkavelingswijziging is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

De aanvraag zorgt inderdaad voor een aanpassing van de bestaande verkaveling aan de realiteit, maar deze realiteit moet ook voldoen aan de goede ruimtelijke ordening alvorens ze bestendigd kan worden.

*Er moet echter vastgesteld worden dat de verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan niet overeenkomen. De hoofdfunctie wonen wordt verdrongen op de kavel doordat de bestaande werkplaats/magazijn behouden blijft. In de KMO-zone is een kavel van 6.844m<sup>2</sup> voorzien terwijl de voorschriften maximaal 5.000m<sup>2</sup> toelaten.*

*Dergelijk groot lot voorzien in KMO-zone is **functioneel niet inpasbaar**. Op die manier creëert de aanvrager immers de mogelijkheid om grotere bedrijven in te planten, deze zone is voorbestemd voor kleine en middelgrote bedrijven. De verdeling uit 1982, in vier loten, is dan ook veel beter dan één groot lot te voorzien.*

*Door de mogelijkheid van een nieuwbouwwoning wordt de **draagkracht** van de kavel ernstig overschreden. Een woning en werkplaats is teveel op deze plaats. De verkaveling bestaat immers uit ééngezinswoningen aan de kant van de straat op kavels van ongeveer 20m breed. Door de verkavelingswijziging ontstaat er een kavel die dubbel zo breed is en waarbij niet alleen een woning maar ook nog een werkplaats wordt voorzien. Dit is **geen goed ruimtegebruik**. Dit geldt des te meer nu de achterliggende zone groot is en het niet duidelijk is hoe deze zal ingedeeld worden.*

*Er zijn bovendien onvoldoende garanties omtrent de **woon- en leefkwaliteit** van de nieuw te bouwen woning. Aangezien het college ook een losstaande woning mogelijk acht, rijst de vraag of de woning voldoende groot kan zijn, mits inachtneming van voldoende afstand tot de straat en tot de bestaande loods. Ook rijst de vraag of er voldoende buitenruimte kan worden voorzien.*

*De aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. De dienst stelt dan ook voor om het beroep gegrond te verklaren en de verkavelingsvergunning te **weigeren**.  
...*

Na de hoorzitting van 1 december 2015 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 21 december 2015 als volgt gegrond en verleent de verkavelingsvergunningswijziging:

*“ ...*

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De aanvraag dient nog getoetst te worden aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening, conform artikel 4.3.1, §2 VCRO.*

*De aanvraag zorgt inderdaad voor een aanpassing van de bestaande verkaveling aan de realiteit, maar deze realiteit moet ook voldoen aan de goede ruimtelijke ordening alvorens ze bestendigd kan worden.*

*De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had volgende bemerkingen:  
(...)*

*De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had opgemerkt dat de complementaire functie een geringere oppervlakte dient in te nemen dan de woonfunctie, wat niet realistisch is gezien de loods steeds een grotere oppervlakte zal innemen dan een mogelijke ééngezinswoning.*

*In de replieknota wijzen aanvragers er op dat dat voorschrift '1.1.13 Nevenbestemming Hoofdgebouw' inderdaad stelt dat bij het voorzien van een complementaire functie in de ééngezinswoning, deze steeds kleiner moet zijn dan de hoofdfunctie. Dit voorschrift bepaalt echter ook uitdrukkelijk dat 'het bestaande magazijn in de woonzone niet onder*

deze voorschriften valt'. Voor de bestaande loods geldt het voorschrift '1.2 Bestemming Bijgebouwen'. Concreet kan aanvaard worden dat de voorgestelde verkavelingswijziging conform deze voorschriften is.

Vervolgens stelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tevens vast dat het stedenbouwkundig voorschrift 1.1.2. bepaalt dat de maximale perceelsoppervlakte 5000m<sup>2</sup> bedraagt, terwijl uit het plan blijkt dat lot 7d een oppervlakte heeft van 6844m<sup>2</sup>.

In de replieknota verklaren aanvragers dat dit een materiële vergissing is. Ook tijdens de hoorzitting benadrukt de raadsman dat dit louter een materiële fout is en dat het plan wel degelijk primeert. Het is aangewezen het voorschrift 1.1.2. op dit vlak te wijzigen d.m.v. een voorwaarde bij de vergunning.

Concreet wordt aldus een lot voorzien met een oppervlakte van 6844m<sup>2</sup> voor KMO. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had terecht opgemerkt dat dergelijk groot lot een veel te vrijblijvende invulling mogelijk maakt en dus geen verbetering is t.o.v. de oorspronkelijke verkaveling die voorzag in 4 loten met KMO-bestemming.

Tijdens de hoorzitting wordt hieromtrent de nodige duidelijkheid geschapen: het is geenszins de bedoeling dat er zich één groot bedrijf komt vestigen. Aanvragers hebben duidelijk voor ogen dat er op dit lot 7d een bedrijfsverzamelgebouw, bestaande uit kleinere KMO-units, zal opgericht worden. Dit wordt nader toegelicht a.h.v. en vrijblijvend schetsontwerp. Aanvragers wensen zich niet vast te pinnen aan een concrete inrichting voor dit lot 7d, wat in deze fase - aanvraag verkavelingswijziging - op zich ook niet nodig is. Het is voldoende dat het concept verankerd wordt in de voorwaarden. Concreet stellen aanvragers dat bedrijven vooropgesteld worden met een maximale grondoppervlakte per unit van 250m<sup>2</sup> en dat de maximale terreinbezetting per perceel (aandeel bebouwing) 50% bedraagt. Aanvragers zijn dan ook akkoord om het voorschrift '1.1.1. Bestemming' in die zin aan te vullen. Ook dit wordt meegenomen in de voorwaarden van de vergunning.

De concrete inrichting van perceel 7d dient vervolgens nog deel uit te maken van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag waar alle details verder zullen uitgewerkt zijn.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt zich vragen bij de draagkracht van lot 7c door het behouden van de werkplaats en het bijkomend voorzien van een ééngezinswoning op dit perceel. Daarbij aansluitend worden ook vragen gesteld bij de woon- en leefkwaliteit van de potentiële woning.

In de replieknota en tijdens de hoorzitting verduidelijkt de raadsman van de aanvragers dat het nooit de bedoeling geweest is de bestaande werkplaats af te breken, ook niet in de oorspronkelijke verkaveling van 1982. In de oorspronkelijke verkaveling werd zelfs nog voorzien in twee loten, zodat er vooraan twee woningen konden opgericht worden. Met huidige verkavelingswijziging vragen zij eigenlijk de samenvoeging van twee bouwloten tot één om er uiteindelijk maar één ééngezinswoning te plaatsen.

Daarmee samenhangend komt ook het argument van beroepers aan bod waarbij zij hinder opwerpen van de te bouwen ééngezinswoning tot op 4m van de zijperceelsgrens.

Om hieraan tegemoet te komen, stellen aanvragers een wijziging voor in die zin dat de bouwzone voor de ééngezinswoning wordt opgeschoven tot op een afstand van 10m t.o.v. de linkerzijperceelsgrens. Zo behouden aanvragers nog steeds een bouwzone van

638m<sup>2</sup>, wat hen nog de nodige architecturale vrijheid geeft, en wordt tegemoet gekomen aan de bemerking van de bureu.

Wat betreft de inplanting van een bijgebouw in de tuinzone met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>, kroonlijsthoogte van 2,5m en nokhoogte van 3,5m, moeten de aanvragers bijgetreden worden waar zij stellen dat dit gelijkloopt met hetgeen bepaald is in het vrijstellingsbesluit. Het is dan ook aanvaardbaar dat dergelijke kleine tuinberging tot op 2m van de perceelsgrens wordt ingeplant.

De hoogspanningscabine, waarvan tevens sprake in het beroepschrift, wordt ingeplant ter hoogte van de rechterachterhoek van perceel 7c, zoals weergegeven op het aanvullend plan d.d. 2<sup>6</sup>/1/2015. Hiervan zullen beroepers geen hinder ondervinden.

Met de aanvullende verduidelijkingen maken aanvragers duidelijk dat de gevraagde verkavelingswijziging enerzijds is ingegeven door de aanwezige reële toestand, en anderzijds door de evolutie naar KMO-units en, door de specifieke vraag van een kandidaat-koper voor de bestaande loods op het nieuwe perceel lot 7c.

Aanvragers hebben voldoende aangetoond dat de gevraagde verkavelingswijziging, mits een aantal aanpassingen, wel degelijk beantwoordt aan de goede ruimtelijke ordening.

De voorgestelde aanpassingen betreffen enerzijds aanvullingen aan de voorschriften en anderzijds wijzigingen om tegemoet te komen aan de geuite bekommernissen van de bureu. Dergelijke aanpassingen zijn dan ook perfect mogelijk in graad van beroep en doen geen afbreuk aan rechten van derden.

## **5D CONCLUSIE**

Overwegende dat de aanvraag volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979) deels gelegen is in een woongebied en deels in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's; dat de verkavelingswijziging in overeenstemming is met de gewestplanbestemming; dat de aanvraag zorgt voor een aanpassing van de bestaande verkaveling aan de realiteit;

Overwegende dat aanvragers tijdens de hoorzitting en met een replieknota hebben aangetoond dat de aanvraag ook voldoet aan de goede ruimtelijke ordening; dat er een materiële vergissing werd begaan in het voorschrift 1.1.2.; dat de maximale perceelsoppervlakte 6844m<sup>2</sup> dient te zijn; dat dit wordt opgelegd in een voorwaarde; dat dit nieuwe KMO-lot 7d zal ingericht worden met een bedrijfsverzamelgebouw met KMO-units met een maximale grondoppervlakte per unit van 250m<sup>2</sup> en dat de maximale terreinbezetting per perceel (aandeel bebouwing) 50% bedraagt; dat ook dit wordt opgenomen in de voorwaarden; dat inzake hinder naar de bureu toe aanvragers voorstellen de bouwzone voor de ééngezinswoning op lot 7c maar te laten ingaan op 10m van de linkerzijperceelsgrens; dat dit wordt verankerd in de voorwaarden bij de vergunning;

Overwegende dat de voorgestelde aanpassingen enerzijds aanvullingen van de voorschriften betreffen en anderzijds wijzigingen om tegemoet te komen aan de bekommernissen van de bureu; dat dergelijke aanpassingen mogelijk zijn in graad van beroep en geen afbreuk doen aan de rechten van derden;

...

Dit 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**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

##### **A. Tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren als volgt de schending aan van de artikelen 4.2.15, §2 en 4.2.25 VCRO, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel:

“ ...

1.

*Artikel 4.2.15, §2 VCRO bepaalt dat de verkavelingsvoorschriften de wijze vastleggen waarop de verkaveling wordt ingericht en de kavels ervan bebouwd kunnen worden. Een vergunningverlenende overheid kan zich er dan ook niet toe beperken deze aspecten door te schuiven naar de vergunningverlenende overheid die moet beslissen over latere stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.*

*Wat betreft de zone met bestemmingsbedrijvigheid KMO moet worden vastgesteld dat een uitweg of toegang is voorzien naar de openbare weg via het ‘nieuwe’ lot 9C met een breedte van 6 meter. Lot 9C is immers te smal om op te bouwen.*

*Deze in- en uitrit is ook noodzakelijk om het nieuwe lot 7D uitweg te geven naar de openbare weg. In het kader van een verkaveling(swijziging) mag er worden vanuit gegaan dat wordt nagedacht over de inrichting van de kavels en hun toegang naar de openbare weg.*

*Artikel 1.1.7 van de verkavelingsvoorschriften stelt hieromtrent dat alle percelen hun in- en uitrit zullen nemen op de nieuw aan te leggen wegenis.*

*De aanwezigheid van een voldoende uitgeruste weg naar een kavel in een verkaveling is uitermate belangrijk, daar geen stedenbouwkundige vergunning zal afgeleverd worden indien de grond niet aan een voldoende uitgeruste weg ligt. Artikel 4.3.5, §1 VCRO stelt immers dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw (...) slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.*

2.

*In casu dient echter vastgesteld te worden dat de gemeenteraad geen (voorafgaande) beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen. Bijgevolg kan noch het College van Burgemeester en Schepenen, noch de Deputatie een beslissing nemen over de vergunningsaanvraag.*

*Artikel 4.2.25, eerste lid VCRO bepaalt immers het volgende:*

*Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.*

*Het is immers de gemeenteraad die bevoegd om te beslissen over de zaak van de wegen op grond van artikel 42 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005. Deze bevoegdheid vloeit aldus rechtstreeks voort uit het Gemeentedecreet en is te onderscheiden van de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen in het kader van de ruimtelijkeordeningsregelgeving over de vergunningsaanvraag zelf,*

3.

*Daarenboven is het onzorgvuldig en strijdig met artikel 4.2.15, §2 VCRO dat er geen enkel voorschrift werd opgenomen met betrekking tot het nieuwe lot 9C.*

*De verkavelingswijziging bevat enkel voorschriften voor de nieuwe loten 7C, 7D en 10C.*

*... ”*

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop:

*“ ...*

**1.**

*In navolging van artikel 4.2.15., §2 VCRO dat bepaalt dat een verkavelingsvergunning de reglementaire voorschriften omvat aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden, stelt het verkavelingsvoorschrift 1.1.7. dat alle percelen hun in- en uitrit op de nieuw aan te leggen wegenis nemen, die zich situeert op **lot 9C**.*

*Lot 9C is duidelijk afgebakend op de plannen en wordt aldus volledig ingericht als wegenis teneinde de KMO's die zich vestigen op lot 7D, alsook de loten 7C en 10 C te laten ontsluiten op de openbare weg, de Abeelestraat.*

*Het perceel ligt aan **een voldoende uitgeruste weg, m.n. de Abeelestraat**, die voldoet aan de vereisten zoals geponeerd door art. 4.3.5., §2 VCRO:*

*‘Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.’*

*Volledigheidshalve merkt de tussenkomende partij op dat de Vlaamse Regering door middel van artikel 3 van haar besluit dd. 17.11.2006 inzake de minimale weguitrusting*



heeft gesteld dat de eisen inzake een minimale weguitrusting geen betrekking hebben op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg (B. VI. Reg. van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting, B.S. 15 december 2006).

Lot 9C met wegenis is vooralsnog privaat terrein, eigendom van de heer WEMEL.

Lot 9C betreft niet louter een doorgang, maar een wegenis aangelegd op privaat terrein.

Bovendien is het zelfs zo dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen een stuk grond dat in volle breedte aan de openbare weg paalt of slechts met een beperkte breedte via een private toegangsweg: de private toegangsweg moet niet noodzakelijk eigendom zijn van de aanvrager en moet zelf niet voldoende uitgerust zijn. (M.v.T., Parl. St. VI. Parl. 2008-09, Stuk 2011/1, nr. 416 e.v.; R.v.St. nr. 83.009, 20 oktober 1999; RvVb, nr. A/2013/0393, 16 juli 2013; RvVb, nr. A/2012/0449, 5 november 2012.)

## 2.

Bovendien is de aanleg van deze private weg **vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunningsplicht**.

De private weg betreft immers een strikt noodzakelijke toegang tot de loten 7C, 7D en 10C.

Conform art. 3.1. van het Vrijstellingenbesluit is een stedenbouwkundige vergunning niet nodig voor:

8° de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen.

Gezien deze strikt noodzakelijke toegang/oprit naar het achterste lot 7D, naar het linkerlot 7C en naar het rechterlot 10C zich binnen een straal van 30 meter van de vergunde gebouwen bevindt, is deze aldus vrijgesteld van de vergunningsplicht.

De inrichting van lot 9C bestemd als private toegang/oprit behoeft dus geen verdere reglementaire verkavelingsvoorschriften (cfr. Art. 4.2.15, §2 VCRO), noch een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning.

Onzorgvuldigheid kan noch verwerende partij, noch tussenkomende partij worden verweten.

## 3.

Gezien het in casu om een **private weg** gaat, is artikel 4.2.25 VCRO niet van toepassing:

‘De beslissing van de gemeenteraad is maar vereist voor zover de verkavelingsaanvraag met de aanleg of de wijziging van een openbare wegenis gepaard gaat. De aanleg van een private weg valt buiten de beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad.’  
(RvS 26 juni 2007, nr. 172.771, [www.raadvanstate.be](http://www.raadvanstate.be)).

Aan deze weg komt geen openbare bestemming toe.

*'De vraag of de in een verkavelingsaanvraag vooropgestelde wegenis al dan niet een openbare bestemming krijgt, is een feitenkwestie die op grond van de gegevens van het aanvraagdossier moet worden beoordeeld.'*

*(cfr. RvS 1 juli 2003, nr. 121.145, [www.raadvanstate.be](http://www.raadvanstate.be) en RvS 9 september 2008, nr. 186.140, [www.raadvanstate.be](http://www.raadvanstate.be))*

*De gegevens van het aanvraagdossier laten niet toe te besluiten dat de weg een openbare bestemming zou krijgen.*

*De weg blijft privaat terrein en zal uitsluitend toegankelijk zijn voor de gebruikers van KMO-bedrijven die zich er zullen vestigen, alsook de gebruikers van loten 7C en 10C.*

*Vermits het ontegensprekelijk om een private weg gaat, is er **geen voorafgaande beslissing van de gemeenteraad vereist over de zaak van de wegen.***

#### **4.**

*Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat verzoekende partij een schending van het redelijkheidsbeginsel aanvoert, doch dit noch in concreto aantoon, noch toelicht.*

#### **Conclusie:**

*Uit een zorgvuldig onderzoek van het dossier is gebleken dat de kavels zullen ontsluiten op de openbare weg 'de Abeelestraat' via lot 9C, dat een private toegangsweg uitmaakt.*

*Aangaande deze private toegangsweg zijn geen verdere reglementaire voorschriften vereist, noch een stedenbouwkundige vergunning.*

*Evenmin behoeft deze private weg een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad.*

*De beslissing dd. 21.12.2015 van verwerende partij maakt geen schending uit van artikel 4.2.15., §2 en 4.2.25 VCRO, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991, het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*

*Het tweede middel is bijgevolg ONGEGROND.*

*...*

#### **3.**

De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota nog:

*" ...*

#### **1.**

*Het is opvallend hoe de aanvraag in alle talen zwijgt over de wegenis. Er wordt immers geen uitweg voorzien voor het nieuwe lot 7D.*

*De aap komt er echter uit mouw in het kader van aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning. (stuk 9 & 10)*

*Uit de beslissing van de Deputatie wordt het advies van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar als volgt geciteerd:*

*"De verkavelingsvergunning voorzag niet uitdrukkelijk in de aanleg van nieuwe verkeerswegen. Bijgevolg kan men niet stellen dat de wegenis is vergund.*

*Ten overvloede wordt ook opgemerkt dat de verkaveling zeer weinig informatie bevat over het lot 9C. Op het verkavelingsplan werd geen legende voorzien zodat er grafisch eigenlijk geen bestemming wordt toegekend aan lot 9C en er zijn geen specifieke verkavelingsvoorschriften voor het lot 9C.*

*In de voorschriften van lot 7D wordt het volgende aangehaald: Alle percelen nemen hun in- en uitrit op de nieuw aan te leggen wegenis.*

*Er zijn echter geen voorschriften m.b.t. de nieuw aan te leggen wegenis en ook grafisch wordt niet bepaald waar deze wegenis zich bevindt. De bedoeling om lot 9C te gebruiken als toegangsweg naar het achterliggend lot 7D werd strikt juridisch niet verankerd binnen de verkaveling.*

*Ten overvloede wordt ook het volgende aangehaald:*

*Op het inplantingsplan staat er bij lot 9 C vermeld: "nieuw aan te leggen opritzzone" en "over te dragen aan de gemeente".*

*De Deputatie besloot dan ook als volgt:*

*(...)*

*Bijgevolg kan de tussenkomenende partij nog moeilijk ontkennen dat er een beslissing moest vallen over de wegenis door de gemeenteraad.*

*2.*

*Ondergeschikt moet men vaststellen dat niet getuigt van een zorgvuldige aanpak om geen voorschriften op te nemen omtrent de wegenis.*

*Het debacle met de stedenbouwkundige vergunning is een duidelijk bewijs van de onduidelijkheid en vaagheid van de verkavelingswijziging. Dit komt de rechtszekerheid niet ten goede, zodat de beslissing strijdig is met de Beginselen van Behoorlijk Bestuur.*

*...*

*4.*

*De tussenkomenende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:*

*" ...*

*a)*

*Ten onrechte stelt de verzoekende partij in haar toelichtende nota dat de aanvraag in alle talen zwijgt over de wegenis.*

*Nochtans mocht zij eerder in haar verzoek tot vernietiging het volgende stellen:*

*"Wat betreft de zone met bestemmingsbedrijvigheid KMO moet worden vastgesteld dat een uitweg of toegang is voorzien naar de openbare weg via het 'nieuwe' lot 9C met een breedte van 6 meter. (...)*

*Deze in- en uitrit is ook noodzakelijk om het nieuwe lot 7D uitweg te geven naar de openbare weg."*

*Uit de aanvraag blijkt duidelijk:*

- *in de motivatienota: 'De kavels 7A & 10A worden samengevoegd tot 1 kavel 7D voor het bouwen van bedrijfsverzamelgebouwen met een toegangsweg naar de straat. (...) Een deel van het lot 9B te gebruiken als toegangsweg naar de achterliggende KMO zone(...).'*
- *in de stedenbouwkundige voorschriften bij de zone met bestemmingsbedrijvigheid KMO Lot 7D: 'Voorschrift 1.1.7. In-en uitritten – Alle percelen nemen hun in-en uitrit op de nieuw aan te leggen wegenis.'*

*De aanvraag voorziet wel degelijk een uitweg voor het nieuwe lot 7D.*

*b)*

*Tussenkomen de partij herhaalt dat verdere voorschriften omtrent de wegenis op lot 9C niet vereist zijn, aangezien deze aan te leggen wegenis vrijgesteld is van de vergunningsplicht (cfr. supra).*

*c)*

*Ten onrechte verwijst verzoekende partij naar de latere aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van KMO-units op lot 7D, die werd geweigerd door de Deputatie van de provincie WEST-VLAANDEREN bij beslissing dd. 04.08.2016.*

*Niet deze beslissing dd. 04.08.2016, doch wel de beslissing dd. 21.12.2015 van verwerende partij staat hier ter discussie.*

*Enkel en alleen de beslissing dd. 21.12.2015 mag bijgevolg aan het oordeel van de Raad worden onderworpen. De beslissing dd. 04.08.2016 dient in elk geval buiten beschouwing te worden gelaten.*

*Zo is het evenzeer niet van belang dat verwerende partij in haar beslissing dd. 04.08.2016 heeft geoordeeld dat er een beslissing door de gemeenteraad moet vallen over de wegenis, aangezien bij de wegenis op lot 9C op het inplantingsplan zou vermeld staan 'over te dragen aan de gemeente'.*

*Deze vermelding 'over te dragen aan de gemeente' staat geenszins op de plannen gevoegd bij de huidige aanvraag. Uw Raad zal dit eveneens willen opmerken.*

*Alleen de plannen uit de huidige aanvraag zijn bijgevolg van tel, zodoende dat er geen rekening kan worden gehouden met eventuele plannen gevoegd bij latere en andere aanvragen.*

### **Conclusie:**

*Uit een zorgvuldig onderzoek van het dossier is gebleken dat de kavels zullen ontsluiten op de openbare weg 'de Abeelestraat' via lot 9C, dat een private toegangsweg uitmaakt.*

*Aangaande deze private toegangsweg zijn geen verdere reglementaire voorschriften vereist, noch een stedenbouwkundige vergunning.*

*Evenmin behoeft deze private weg een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad.*

*De beslissing dd. 21.12.2015 van verwerende partij maakt geen schending uit van artikel 4.2.15., §2 en 4.2.25 VCRO, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991, het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*

*Het tweede middel is bijgevolg ONGEGROND.*

...”

*Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.2.25, eerste lid VCRO bepaalt:

“ ...

*Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.*

...”

Uit de memorie van toelichting blijkt dat het de bedoeling van de decreetgever is de bevoegdheid van de gemeenteraad te bevestigen met betrekking tot de aanleg, wijziging en uitrusting van gemeentelijke wegen (*Parl. St. VI. Parl., 2013-2014, 2371/1, 30-31*).

De vraag of de in de aanvraag voorziene wegenis een openbare bestemming zal krijgen, is een feitenkwestie en moet beoordeeld worden op basis van de gegevens van het dossier.

De Raad kan zijn beoordeling van die feiten niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar moet wel onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en, op basis daarvan, rechtmatig, en dus niet kennelijk onredelijk, de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet dus duidelijk en afdoende de redenen vermelden waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij de beoordeling van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet de Raad alleen rekening houden met de in de vergunningsbeslissing vermelde redenen en kan de Raad geen rekening houden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing zorgvuldig moet voorbereiden en derhalve moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die zorgvuldig vastgesteld zijn.

De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer tot een zorgvuldige voorbereiding van de bestreden beslissing en verplicht haar er voor te zorgen dat de feitelijke en juridische

aspecten van het dossier degelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

2.

Met de bestreden beslissing wijzigt de verwerende partij de verkavelingsvoorschriften van een op 3 december 1982 vergunde verkaveling.

Uit het dossier blijkt dat de verkavelingswijziging beoogt het aantal loten te verminderen (van 8 naar 4).

Vier oorspronkelijke achterliggende kavels, gelegen in KMO-zone, worden samengevoegd tot één lot, 7D.

In de vooraan gelegen woonzone worden twee loten samengevoegd tot één kavel voor een bestaande villa met tuin (lot 10C).

In de woonzone komt ook een kavel voor de bestaande werkplaats en het magazijn, met mogelijkheid tot het bouwen van een nieuwbouwwoning (lot 7C).

Tussen de twee vooraan gelegen loten zal een kavel (lot 9C) gebruikt worden als toegangsweg naar de achterliggende KMO-zone.

Het voornemen om lot 9C aan te wenden als toegangsweg blijkt zowel uit de bij de aanvraag tot verkavelingswijziging gevoegde motivatienota, als uit de verkavelingsvoorschriften voor de bedrijvenzone.

Punt 1.1.7. met betrekking tot de in- en uitritten van de KMO-zone bepaalt:

*“Alle percelen nemen hun in- en uitrit op de nieuw aan te leggen wegenis.”*

Ook de verwerende partij erkent in de bestreden beslissing onder de ‘beschrijving van de aanvraag’ dat het lot 9C *“één kavel [is] om te gebruiken als toegangsweg naar de achterliggende KMO-zone”*.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing echter verder niets over het al dan niet openbaar karakter van deze wegenis.

De verwerende partij moet echter, omwille van haar zorgvuldigheidsplicht, degelijk onderzoeken of de aanvraag al dan niet een openbare wegenis omvat, waarvoor overeenkomstig artikel 4.2.25 VCRO een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing vereist is.

Dit geldt des te meer nu de verwerende partij met een beslissing van 4 augustus 2016 als volgt een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van KMO-units in de verkavelde KMO-zone heeft geweigerd:

*“ ...*

*Tenslotte wijzen de aanvraagplannen (zowel liggingsplan als beplantingsplan) duidelijk dat de wegenis op lot 9 C wordt overgedragen aan de gemeente. Dit impliceert dan ook een beslissing van de gemeenteraad over de aanleg van de wegenis. Aangezien er geen beslissing van de gemeenteraad over de aanleg van de wegenis, moet worden besloten dat er een legaliteitsbelemmering bestaat om de aanvraag te kunnen vergunnen. Het argument dat de wegenis een louter privaat karakter zal hebben en dat het gaat om een materiële vergissing kan in het licht van de gegeven omstandigheden niet als ernstig*

*worden aanzien. In het kader van de vergunningverlening moet men steeds uitgaan van wat op de plannen staat vermeld. Men mag redelijkerwijs van uitgaan dat de plannen met de nodige zorgvuldigheid worden opgemaakt, zeker wat betreft de invulling van de intenties door aanvrager.*

...

De stelling van de tussenkomende partij dat de wegenis een private toegangsweg is, en ondergeschikt dat deze weg vrijgesteld is van een stedenbouwkundige vergunningsplicht, doet daar geen afbreuk aan.

Nog los van de vraag of de wegenis al dan niet een private toegangsweg is, die een al dan niet vrijgestelde stedenbouwkundige handeling is, oordeelt de Raad dat de tussenkomende partij met deze argumenten *post factum* redenen aanvoert waar de Raad geen rekening kan mee houden.

3.

De verzoekende partijen roepen ook nog de schending in van het redelijkheidsbeginsel, maar in hun uiteenzetting is, zoals nochtans bepaald in artikel 15 van het Procedurebesluit, geen toelichting terug te vinden van deze schending, noch van de wijze waarop de bestreden beslissing dit beginsel schendt, zodat het middel daarover onontvankelijk is.

4.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

## **B. Overige middelen**

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat zij niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Marc DEBIE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 december 2015, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een vergunning wordt verleend voor de wijziging van een verkavelingsvergunning op de percelen gelegen te 8710 Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Abeelestraat 14-16, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 0227H 2, 0227K 2, 0227V 2 en 0227X.
3. De Raad beveelt de verwerende partij, binnen een termijn van vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, 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 11 september 2018 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS