

Driepartijenoverleg ruimtelijke ordening

Vergadering van 22 mei 2026 in het gemeentehuis, om 14u

Vaste leden

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Dieter Jehs • Carl Vereecke | <ul style="list-style-type: none"> • Luc Derudder • Carine Geldhof |
|--|--|

Op uitnodiging

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Francis Charlier (Charlier advocaten) • Ludovic Geldhof (Charlier advocaten) | <ul style="list-style-type: none"> • Frederik Delmotte (Carrosserie Service) |
|---|---|

Verontschuldigd

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Carl Vereecke | <ul style="list-style-type: none"> • |
|---|---|

Afwezig

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • | <ul style="list-style-type: none"> • |
|---|---|

Agendapunten

Agendapunt 1.: toelichting door de aanvrager

De presentatie werd opgenomen in bijlage, evenals de oorspronkelijke aanvraag tot projectvergadering met alternatievenonderzoek en ontwerpplan.

Agendapunt 2.: adviezen adviesinstanties

Zie adviezen in bijlage, respectievelijk geparafraseerd als volgt:

Advies EDUCAM

- geeft aan dat men als sectoraal opleidingsverstrekker het argument kan onderschrijven dat de opleiding en de productiecontext (hier groothandel/verhuur) om logistieke redenen best fysiek gescheiden gebeurt;
- onthoudt zich evenwel van verdere standpunten inzake regelgeving, en verwijst hiervoor door naar sectorfederaties Traxio & Febelcar;
- wenst zich te verontschuldigen voor het bijwonen van de vergadering;

Advies provincie West-Vlaanderen, dienst ruimtelijke planning

- geeft aan dat voor de voorliggende ruimtevraag, het instrument van de projectvergadering niet de juiste is, dit op basis van de stelling dat het voorzien in een ruimte voor het geven van heel specifieke opleidingen niet als een handeling van algemeen belang kan beschouwd worden, zoals bedoeld in de VCRO;
- suggereert dat mogelijke instrumenten het planologisch attest dan wel een RUP opgestart door de gemeente zouden kunnen zijn;
- onthoudt zich van een stellingname over de haalbaarheid van de voorliggende ruimtevraag; er wordt evenwel verwezen naar de historiek en bijhorende adviezen in het kader van het eerder planologisch attest en navolgend RUP Carrosserie Service, waarin zowel door het gemeentebestuur zelf als door de andere adviserende overheden en diensten een zeer duidelijk standpunt werd ingenomen – namelijk dat de gevraagde uitbreiding beperkt moest worden tot wat uiteindelijk ook in het RUP werd vastgelegd.

Advies departement Omgeving

- geeft aan dat men op basis van de voorliggende motivering niet overtuigd is van de toepasbaarheid van artikel 4.4.7, §2 van de VCRO (en dus van het gebruik van de projectvergadering als instrument in voorliggende casus) om volgende redenen:
 - de beperkte en specifieke draagwijdte van het begrip “handelingen van algemeen belang: dat een activiteit maatschappelijk nuttig of wenselijk wordt geacht, volstaat op zich niet om ze automatisch als een handeling van algemeen belang in de zin van artikel 4.4.7, §2 VCRO te kwalificeren;
 - geen automatische gelijkstelling van private opleidingsinitiatieven met scholenbouwprojecten: de aanwezigheid van een opleidingscomponent binnen een bedrijf volstaat niet om deze

infrastructuur zonder meer te beschouwen als een handeling van algemeen belang in de zin van de VCRO;

- onjuiste lezing en veralgemening van RvVb-rechtspraak: het arrest waarop gesteund wordt had betrekking op een zeer specifieke context, met name een uitbreiding van een hogeschoolsite met een lascentrum voor beroepsvervolmaking in woongebied. De Raad beoordeelde daarbij de ruimtelijke aanvaardbaarheid in concreto, zonder een algemene rechtsregel te formuleren en zonder het afwijkingsregime van artikel 4.4.7, §2 VCRO toe te passen. Het arrest kan dan ook niet worden aangewend als algemene precedent om uiteenlopende opleidingsinitiatieven – inzonderheid private bedrijfsopleidingen – systematisch als handelingen van algemeen belang of als openbare nutsvoorzieningen te kwalificeren.
 - onderscheid tussen “algemeen belang” en “openbare nutsvoorziening”: de kwalificatie als openbare nutsvoorziening betreft een ruimtelijk-functionele beoordeling in het kader van bestemmingsinterpretatie, terwijl het begrip handelingen van algemeen belang een afwijkingsgrond vormt met een strikt afgelijnde toepassingsfeer. Beide kwalificaties vallen niet samen en zijn niet onderling inwisselbaar.
 - onduidelijkheid van de projectschets: de bijgevoegde projectschets is onvoldoende duidelijk, met name wat betreft de voorgestelde ingreep aan de voorzijde van het perceel. Uit de schets en de toelichting blijkt niet eenduidig hoe en in welke mate de paarse zone langs straatzijde zou worden gewijzigd tot een zone voor schermgroen en/of landschappelijke overgang, noch hoe deze ingreep zich concreet verhoudt tot de geldende RUP-voorschriften en de bestaande inrichting van de site.
- wenst zich te verontschuldigen voor de vergadering.

Agendapunt 3.: bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar wijst er op dat:

1. de adviezen van de hogere overheden inhoudelijk overeenkomen met diens opmerkingen tijdens een eerdere bespreking op 24 februari 2026, in het kader van een driepartijenoverleg dat doorging op het gemeentehuis;
2. het arrest waarnaar verwezen werd in het aanvraagdossier voor de projectvergadering (hier in bijlage toegevoegd) inderdaad, zoals het advies van het departement omgeving aangeeft, een significant andere context heeft dan voorliggend geval, gezien het arrest betrekking heeft op de uitbreiding van een 'industriële hogeschool' (dus een bestaande onderwijsinstelling), en niet, zoals hier, een groothandel die in afwijking van het RUP wenst uit te breiden in vorm van een opleidingsruimte bedoeld om met het materieel te leren werken dat verdeeld en verhuurd wordt door het bedrijf in kwestie. De precedentswaarde die gecreëerd wordt door dit onderscheid te negeren, en een vergunningsaanvraag in die zin af te geven, zou bovendien aanzienlijk zijn, gezien elk (privaat) bedrijf dat in afwijking van vigerende bestemmingsvoorschriften wil uitbreiden om lessen of opleiding te geven die direct voortvloeien uit de bedrijfsactiviteit (waaronder leren werken met het geproduceerde of verdeelde materieel), dit zou kunnen zonder een planologisch attest of (wijziging van een) RUP. De omgevingsambtenaar geeft hier het voorbeeld van een fotograaf die fotografieles wil geven, en op basis van de redenering aangevoerd door de aanvrager, de reguliere stap van het (aanpassen van het) planinstrument zou kunnen overslaan en direct een leslokaal zou kunnen bouwen in afwijking van vigerende (bestemmings-)voorschriften via een omgevingsvergunning en op basis van voorliggende afwijkingsregel.
3. een belangrijke toevoeging aan (2) de volgende zinsnede in het arrest (punt 2.2, p. 12) betreft, waarnaar verwezen wordt tijdens de bespreking door de aanvrager, nl. *'Onderwijsinstellingen, ongeacht de aard van het onderwijs en de opleiding, moeten beschouwd worden als openbare nutsvoorzieningen en kunnen principieel als complementair met de hoofdfunctie wonen beschouwd worden. Een onderwijsinstelling is immers een voorziening gericht op de bevordering van het algemeen belang en staat ten dienste van diverse publieke groepen.'* De interpretatie van de omgevingsambtenaar is dat de bijzin '... ongeacht de aard van het onderwijs en de opleiding' ondergeschikt is aan het substantief 'onderwijsinstellingen', en dus deze bijzin enkel een verdere toelichting geeft. Dit betekent bijgevolg niet dat elke opleiding of onderwijsvorm, ongeacht de aard, als 'onderwijsinstelling' (en dus van het algemeen belang) mag beschouwd worden en dus kan ressorteren onder de afwijkingsmogelijkheid van art. 4.4.7, §2 VCRO. Met andere woorden, indien het niet om een onderwijsinstelling gaat, en dat is het geval bij Carrosserie Service, kan geen gebruik gemaakt worden van de afwijkingsregeling en zal het geijkte pad van een planologisch attest of RUP moeten bewandeld worden.

4. de ontstaansgeschiedenis van het planologisch attest en RUP (waarnaar verwezen wordt in het advies van de provinciale dienst ruimtelijke planning), hier eveneens van belang is, meer bepaald de conclusie dat de toen gewenste (inmiddels bestaande) uitbreiding enkel kon toegelaten worden (en dan nog in een beperktere vorm dan gewenst, gezien het gebrek aan ruimtelijke inpasbaarheid) omdat het lokaal bedrijventerrein nog niet in ontwikkeling was maar de plannende overheid het bedrijf niet wilde dwingen tot herlocalisatie. Door de weg van de projectvergadering met navolgende vergunningsaanvraag te bewandelen, op zich een afwijkingsbepaling die bijgevolg restrictief moet geïnterpreteerd worden, wordt de reguliere procedure, met beduidend meer betrokken adviesinstanties en inspraakmomenten dan het geval is in een vergunningsprocedure en waar de eerdere historiek en beoordeling een explicietere basis zou vormen waarop verder gewerkt wordt, in de praktijk gebypasst. Dit kan niet de bedoeling zijn.

De aanvrager motiveert de toepasbaarheid van artikel 4.4.7, §2 VCRO evenwel als volgt, in weerwil van voorgaande en de aangeleverde adviezen:

1. Artikel 2, 10°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 *‘tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, §2, en artikel 4.7.1, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening’* verduidelijkt het algemeenbelangkarakter van onderwijs- en opleidingsinstellingen.

Artikel 2, 10°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 *‘tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, §2, en artikel 4.7.1, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening’* werd ingeschreven bij wijzigingsbesluit van 25 november 2016.

Voorheen werden enkel *“de scholenbouwprojecten van instellingen, internaten en centra in het kader van het DBFM-programma zoals bedoeld in het decreet betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur”* beoogd.

Bij de wijziging van 25 november 2016 werd de gelijkstelling met handelingen van algemeen belang echter opengetrokken tot alle vormen van onderwijs en opleiding, ongeacht de aard ervan.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelt daarbij aansluitend dat instellingen “ongeacht de aard van het onderwijs en de opleiding, moeten beschouwd worden als openbare nutsvoorzieningen” (RvVb 6 augustus 2013, nr. A/2013/0446). Het betreffende arrest handelde over een opleidingscentrum waar opleidingen werden aangeboden in het kader van beroepsvervolmaking in het specifieke vakgebied lassen.

2. Artikel 3 van het Besluit Handelingen Algemeen Belang maakt binnen die ‘handelingen van algemeen belang’ een onderscheid tussen 3 categorieën:

- Paragraaf 1 bevat een lijst van handelingen waarvan automatisch wordt aangenomen dat ze een ruimtelijk beperkte impact hebben in de zin van artikel 4.4.7, §2, VCRO (bv. kleine lijninfrastructuren).
- Paragraaf 2 bevat een lijst van handelingen (bv. minder beperkte lijninfrastructuren) die kunnen worden beschouwd als handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben in de zin van artikel 4.4.7, §2, VCRO, op voorwaarde dat de aanvrager dat motiveert in zijn vergunningsaanvraag en het vergunningverlenende bestuursorgaan dat *in concreto* beoordeelt.
- Paragraaf 3 heeft betrekking op alle overige handelingen van algemeen belang (residuaire categorie). Deze hebben volgens het besluit een ruimtelijk beperkte impact indien zij de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijden; zij mogen met andere woorden geen significante druk leggen op het gebied en zijn omgeving. Dat wordt beoordeeld aan de hand van de aard en omvang van het project en het ruimtelijk bereik van de effecten van de handelingen. Deze handelingen mogen niet worden uitgevoerd in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, tenzij deze handelingen, gelet op hun aard, ligging en oppervlakte, geen significante impact hebben op het ruimtelijk kwetsbaar gebied. De dossierbeoordeling geschiedt aan de hand van een gemotiveerd verzoek van de aanvrager en een projectvergadering.

Met betrekking tot het dossier ‘Carrosserie Service’ is dus paragraaf 3 van toepassing.

In het aanvraagdossier dd. 25 maart 2026 én tijdens de projectvergadering dd. 22 mei 2026 is op afdoende wijze aangetoond dat er effectief sprake is van een ruimtelijk beperkte impact.

3. Bij wijze van voorbeeld kan verwezen worden naar het dossier van de Bogaerts International School te Machelen, Bessenveldstraat, waarvoor eveneens een 'projectvergaderingsaanvraagprocedure' (verzoek tot toepassing van artikel 4.4.7, §2, VCRO) werd doorlopen t.b.v. dit onderwijs- en opleidingsinstituut (Machelen, 2021 en een tweede keer in 2024). Gebaseerd op *Bogaerts Education*, opgericht in 1970 door Rodolphe Bogaerts, is Bogaerts International School de eerste *IB Continuum World School* in België die een continuüm van drie onderwijsprogramma's aanbiedt: het *Primary Years Programme* (PYP), *Middle Years Programme* (MYP) en *Diploma Programme* (DP). De leergemeenschap vertegenwoordigt meer dan 45 landen (<https://www.bischool.com/>). Het betreft een eigenlijke onderwijs- en opleidingsinstelling, die internationaal geaccepteerde diploma's uitreikt. Met betrekking tot dit instituut werd erkend dat het ging om handelingen van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact.

Op dezelfde wijze wordt nu voor Carrosserie Service een projectvergadering aangevraagd vanuit de sterke focus op het geven van niche-opleidingen. Carrosserie Service wenst via de projectvergadering tot een geschikte opleidingsruimte te komen, waar opleidingssessies zullen verzorgd worden voor externen van over heel België (B2B). Het is niet de bedoeling om meer opleidingen in aantal aan te bieden, maar wél om over een meer aangepaste, zelfstandige ruimte te kunnen beschikken, die niet moet worden gedeeld in functie van andere bedrijfsactiviteiten.

Agendapunt 4.: Standpunt vergunningverlenende overheid

De vergunningverlenende overheid (het college van burgemeester en schepenen) neemt hierover volgend standpunt in:

Het college van burgemeester en schepenen heeft op haar zitting van 27 mei 2026 het ontwerp van verslag van de projectvergadering Carrosserie Service besproken, alsook het verweer van de aanvrager aangaande de gegeven adviezen in het kader van de projectvergadering.

Het college van burgemeester en schepenen volgt het verweer van Charlier Consult als antwoord op de afgeleverde adviezen, meer bepaald volgende motivatie:

1.

Voorheen werden enkel "de scholenbouwprojecten van instellingen, internaten en centra in het kader van het DBFM-programma zoals bedoeld in het decreet betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur" beoogd.

Bij de wijziging van 25 november 2016 werd de gelijkstelling met handelingen van algemeen belang echter opengetrokken tot alle vormen van onderwijs en opleiding, ongeacht de aard ervan.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelt daarbij aansluitend dat instellingen "ongeacht de aard van het onderwijs en de opleiding, moeten beschouwd worden als openbare nutsvoorzieningen" (RvVb 6 augustus 2013, nr. A/2013/0446).

Het betreffende arrest handelde over een opleidingscentrum waar opleidingen werden aangeboden in het kader van beroepsvervolmaking in het specifieke vakgebied lassen.

2.

Artikel 3 van het Besluit Handelingen Algemeen Belang maakt binnen die 'handelingen van algemeen belang' een onderscheid tussen 3 categorieën:

o [...];

o Paragraaf 3 heeft betrekking op alle overige handelingen van algemeen belang (residuaire categorie). Deze hebben volgens het besluit een ruimtelijk beperkte impact indien zij de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijden; zij mogen met andere woorden geen significante druk leggen op het gebied en zijn omgeving. Dat wordt beoordeeld aan de hand van de aard en omvang van het project en het ruimtelijk bereik van de effecten van de handelingen. Deze handelingen mogen niet worden uitgevoerd in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, tenzij deze handelingen, gelet op hun aard, ligging en oppervlakte, geen significante impact hebben op het ruimtelijk kwetsbaar gebied. De dossierbeoordeling geschiedt aan de hand van een gemotiveerd verzoek van de aanvrager en een projectvergadering.

Met betrekking tot het dossier 'Carrosserie Service' is dus paragraaf 3 van toepassing.

In het aanvraagdossier dd. 25 maart 2026 én tijdens de projectvergadering dd. 22 mei 2026 is op afdoende wijze aangetoond dat er effectief sprake is van een ruimtelijk beperkte impact.

3.

Bij wijze van voorbeeld kan verwezen worden naar het dossier van de Bogaerts International School te Machelen, Bessenveldstraat, waarvoor eveneens een 'projectvergaderingsaanvraagprocedure' (verzoek tot toepassing van artikel 4.4.7, §2, VCRO) werd doorlopen t.b.v. dit onderwijs- en opleidingsinstituut (Machelen, 2021 en een tweede keer in 2024).

Op dezelfde wijze wordt nu voor Carrosserie Service een projectvergadering aangevraagd vanuit de sterke focus op het geven van niche-opleidingen.

Carrosserie Service wenst via de projectvergadering tot een geschikte opleidingsruimte te komen, waar opleidingssessies zullen verzorgd worden voor externen van over heel België (B2B).

Het is niet de bedoeling om meer opleidingen in aantal aan te bieden, maar wél om over een meer aangepaste, zelfstandige ruimte te kunnen beschikken, die niet moet worden gedeeld in functie van andere bedrijfsactiviteiten.

Verslag: Dieter Jehs