

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1143
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0582-A

Verzoekende partij de nv **GRONDIG**

vertegenwoordigd door de heer Johan KESTEMONT met
woonplaatskeuze op het kantoor te 1742 Ternat, Kerkstraat 27

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel van 3 juli 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het kappen van bomen en het bouwen van een eengezinswoning op de percelen gelegen te 2980 Zoersel, Gagelhoflaan 33A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 114X4 en 114R3.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 mei 2019.

De heer Johan KESTEMONT voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt 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.

III. FEITEN

1.

Op 9 augustus 1999 wordt een negatief stedenbouwkundig attest verleend voor een vrijstaande woning door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel voor het kadastraal perceel gekend als afdeling 1, sectie D, nummer 114R3.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel verleent op 4 september 2006 opnieuw een negatief stedenbouwkundig attest.

Een aanvraag voor een verkavelingsvergunning voor het oprichten van vrijstaande eengezinswoningen en het aanleggen van een nieuwe weg op de percelen met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 114R3, 114R6, 114S5, 114T3, 114V3, 114W3 en 114X4 wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel geweigerd op 3 december 2014.

De door de verzoekende partij ingediende aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel op 9 februari 2014 geweigerd. Het ingestelde administratief beroep wordt door de verwerende partij afgewezen op 23 april 2015.

2.

De verzoekende partij dient op 27 maart 2017 (datum van ontvangst) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het kappen van bomen en het bouwen van een eengezinswoning”* op de percelen gelegen te 2980 Zoersel, Gagelhoflaan 33A.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in woongebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 19 mei 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 29 juni 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 3 juli 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist eensluidend aan het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar :

“ ...

Conclusie

De aanvraag betreft het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op het perceel met als kadastraal nummer 1^{ste} afdeling, sectie D nr. 114 R3, gelegen langs een private servitutedeweg én privé eigendom die uitkomt in de straat Gagelhoflaan.

De bestaande wegenis tussen de woningen Gagelhoflaan 31 en Gagelhoflaan 33B is ongeveer 10 meter breed en bestaat deels uit een private servitutedeweg van zo'n 3 meter (langs de kant van Gagelhoflaan 31) en deels uit een private eigendom van de heer Charles Sluys-Beurms (langs de kant van Gagelhoflaan 33B).

Uit voorgaande stedenbouwkundige attesten blijkt dat het perceel niet in aanmerking komt voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning omdat het perceel niet langs een voldoende uitgeruste weg is gelegen. Volgens artikel 4.3.5, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan er slechts een stedenbouwkundige vergunning worden verleend op een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Volgens de VCRO is een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnetwerk. De plaatselijke private 'weg' beantwoordt niet aan deze vereiste. Daarnaast oordeelde de Deputatie in haar beslissing van 23 april 2015 dat de uitzonderingsgevallen (zoals voorzien in het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting) niet kunnen worden toegepast.

De aanvrager verwijst in zijn beschrijvende nota dat het perceel met als kadastrale nummer 15^e afdeling, sectie D nr. 114X4 enkel voor het eigen gebruik van de aangevraagde woning mag gebruikt worden en derhalve een private toegangs- of ontsluitingsweg is. Deze weg, die bovendien eigendom is van de heer Charles Sluyts-Beurms (Gagelhoflaan 13 in 2980 Zoersel) en dus niet van de aanvrager, wordt eveneens door zijn eigenaar gebruikt om toegang te krijgen tot zijn eigendom, en dus niet alleen door de aanvrager. In het besluit van de Deputatie van 23 april 2015 wordt verwezen naar het arrest van 26 augustus 2014 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat onder private toegangsweg een weg moet begrepen worden die enkel voor het eigen gebruik van de betrokken woning bestemd is, waardoor een ontsluitingsweg die ook toegang verleent tot andere percelen niet kan aanzien worden als een 'private toegangsweg tot de woning'. De weg beantwoordt niet aan deze vereiste.

...

3.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 4 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 februari 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 februari 2018 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1.977) situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag beoogt het oprichten van een woongebouw in overeenstemming met de gewestplanvoorschriften.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In tegenstelling tot wat de aanvrager beweert ontsluit het perceel niet aan een voldoende uitgeruste weg.

Art. 4.3.5 VCRO stelt het volgende:

§ 1 Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie «wonen», «verblijfsrecreatie», «dagrecreatie», «handel», «horeca», «kantoorfunctie», «diensten», «industrie», «ambacht», «gemeenschapsvoorzieningen» of «openbare nutsvoorzieningen», kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2 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.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Aangezien de aanvraag handelt over de oprichting van een woning volgt uit 4.3.5. §1 VCRO dat een vergunning slechts kan worden verleend als het perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Uit art. 4.3.5. §2 VCRO volgt dat de weg verhard en voorzien van een elektriciteitsnet moet zijn. De meest nabij gelegen weg die aan deze voorwaarde voldoet is de Gagelhoflaan. Het perceel paalt echter. niet aan de Gagelhoflaan.

De aanvraag kan geen gebruik maken van de uitzonderingsgevallen die worden bepaald in artikel 2 van het besluit 'Minimale weguitrusting' van 17 november 2006.

Dit artikel bepaalt het volgende: "Er kan. in het geval van individuele aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning warden afgeweken van de eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, behoudens voor het elektriciteitsnet, voor het bouwen van een woning, **als aan al de volgende voorwaarden voldaan is :**

1° de woning komt te liggen in een gebied dat bestemd is voor woningbouw, met uitzondering van woonuitbreidingsgebied voor zover dit gebied op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit deze bestemming heeft;

2° de woning komt te liggen in een gebouwengroep;

3° de woning ligt aan een openbare weg waar sinds 22 april 1962 minstens vijf vergunningen zijn verleend voor het bouwen, waarmee bedoeld wordt de nieuwbouw of herbouw van verschillende woningen. Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan gebiedsgericht voorzien in afwijkingen van het aantal verleende vergunningen;

4° de grond waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ligt niet in een overstromingsgebied, aangeduid met toepassing van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid."

De aanvraag voldoet echter niet aan volgende voorwaarden:

3°: er werden geen 5 vergunningen voor nieuwbouw of herbouw verleend na 22 april 1962 voor het bouwen van woningen langsheen de ontsluitingsweg tussen het perceel en de Gagelhoflaan.

De aanvrager verwijst hiervoor immers onterecht naar de stedenbouwkundige vergunningen van de woningen Gagelhoflaan 31, 33B. Deze panden palen wel aan de door de aanvrager op het plan als servitudeweg aangeduide zandweg, maar zij ontsluiten rechtstreeks aan de Gagelhoflaan, zoals ook duidelijk merkbaar op volgende luchtfoto (bron: Google Maps):

[foto]

Er kan dan ook niet op redelijke wijze geoordeeld worden dat de er 5 stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwbouw/herbouw bestaan voor woningen die ontsluiten langs de betreffende zandweg.

2°: in ondergeschikte orde komt de woning niet te liggen in een 'gebouwengroep'.

Een "gebouwengroep" betreft volgens artikel 1, 2° "minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen."

Het perceel bevindt zich in een tweede bouwlijn achter de woningen langs de Gagelhoflaan (oneven zijde). De woningen langsheen de Gagelhoflaan vormen samen een straatwand van eengezinswoningen in vrijstaande bebouwing, allen georiënteerd naar de Gagelhoflaan en enkel van de openbare weg gescheiden door een voortuinzone. Door de ligging in 'Ve' bouwlijn sluit de projectsite zich hier niet op aan en kan een woning op het betreffende perceel niet aanzien worden als deel van een gebouwengroep met de woningen langsheen de Gagelhoflaan.

Langsheen de zandweg die toegang zou verlenen tot de projectsite zouden nog 3 woningen ontsluiten. Hierbij vertonen de woningen met huisnummers 31B en 33 nog enige onderling vergelijkbare kenmerken (vrijstaande eengezinswoning, ontsluitend via een zandweg aan de zuidoostzijde en een voortuinzone aan de zuidoostzijde). De woning met huisnummer 13 bevindt zich echter in de noordoosthoek van het perceel op een ruime afstand van de woning 31B. Uitgezonderd van het gezamenlijk gebruik van de zandweg is er geen enkele ruimtelijke connectie tussen huisnr. 13 en de woningen met huisnrs. 31B en 33.

De aangevraagde woning zou evenmin een gebouwengroep vormen met de woningen met huisnummers 33 en 31B. Deze zich bevinden aan de overzijde van de zandweg t.o.v. de projectsite en oriënteren zich langs de noordoostelijke zijde aan de zandweg, daar waar deze parallel loopt met de Gagelhoflaan. Het aangevraagde project voorziet echter een ontsluiting naar de tussenliggende zandweg aan de noordzijde. Zowel de oriëntatie van de aantakking op de zandweg, als die van de woning zelf sluit in niks aan op de voormelde woningen 33 en 31B.

Artikel 3 van het Besluit minimale weguitrusting kan evenmin worden toegepast bij voorliggende aanvraag:

Dat artikel bepaalt dat "de eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, geen betrekking hebben op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg."

De Raad voor Vergunningsbetwistingen definieerde het begrip "private toegangsweg" in een arrest van 26 augustus 2014 als volgt (RvVB, nr.A/2014/0593, 26 augustus 2014):

"Voor zover de bestreden beslissing zo zou kunnen gelezen worden dat de stedenbouwkundige vergunning werd verleend op grond van artikel 3 van het weguitrustingsbesluit, moet vastgesteld worden dat de verwerende partij in de antwoordnota niet repliceert op de argumentatie van de verzoekende partij dat, met verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State, onder "private toegangsweg" een weg moet begrepen worden die enkel voor het eigen gebruik van de betrokken woning bestemd is, waardoor een ontsluitingsweg die ook toegang verleent tot andere percelen niet kan aanzien worden als een "private toegangsweg tot (...) de woning".

Artikel 3 van het weguitrustingsbesluit is een afwijking van de voorwaarden die worden bepaald in artikel 4.3.5, § 1 VCRO en dient derhalve restrictief geïnterpreteerd te worden. De betrokken ontsluitingsweg die volgens de eigen vaststellingen van de verwerende partij reeds dient voor het ontsluiten van 3 andere percelen, kan niet beschouwd worden als een "private toegangsweg" in de zin van het vermeld artikel 3 en ontsnapt op die grond derhalve niet aan de vereisten van artikel 4.3.5, § 1 VCRO.

Voor zover uit de passus in de bestreden beslissing dat de ontsluitingsweg "een openbaar karakter heeft verkregen" moet worden afgeleid dat de bestreden vergunning werd verleend op grond van de ligging van het perceel aan een openbare weg, steunt de bestreden beslissing niet op een afwijkingsbepaling van de vereisten van artikel 4.3.5, § 1 VCRO en moet vastgesteld worden, zoals hiervoor reeds aangegeven, dat het bestreden besluit geen gegevens af beoordeling bevat over de uitrusting van de betrokken ontsluitingsweg."

Volgens deze interpretatie is de servitudeweg niet te beschouwen als een private toegangsweg, aangezien de weg in kwestie reeds ontsluiting biedt aan de woningen met huisnummer 13, 31B en 33.

*De zandweg die op de plannen van de aanvraag als 'servitudeweg' staat aangeduid kan dan ook niet als private toegangsweg worden beschouwd.
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - EERSTE MIDDEL – TWEEDE MIDDEL – DERDE MIDDEL – VIERDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.1

De verzoekende partij werpt in het eerste middel een schending op van artikel 4.3.5, §2 VCRO.

Zij licht toe dat in de bestreden beslissing overwogen wordt dat het perceel van de aanvraag niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, zonder evenwel te verduidelijken waarom een grind- en kiezellaag vermengd met aarde niet als een duurzame verharding kan aanzien worden. Doordat de verwerende partij overweegt dat de meest nabijgelegen weg die voldoet aan de voorwaarde van artikel 4.3.5, §2 VCRO de Gagelhoflaan is, gaat zij uit van de vereiste van een dichte laag asfalt, beton of klinkers als '*verharde weg*'. Volgens de verzoekende partij kan dergelijke voorwaarde niet gelezen worden in artikel 4.3.5, §2 VCRO.

Voorts stelt zij dat in de bestreden beslissing geen motivering gevonden kan worden over de uitrustingsvoorwaarden onder de vorm van verharding over de ganse breedte van de weg die zouden opgelegd zijn in de stedenbouwkundige voorschriften of die vereist zijn door de plaatselijke toestand.

De verzoekende partij besluit dat de kiezel-zandweg voldoet aan de voorwaarde dat de weg verhard is met duurzame materialen omdat kiezel een afzettingsgesteente is en dus als duurzaam dient beschouwd te worden.

1.2

In haar tweede middel voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 2, 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting (hierna: Besluit Minimale Weguitrusting).

De verzoekende partij geeft aan dat de verwerende partij in haar beoordeling verkeerdelijk steunt op de voorwaarde van een ontsluitingsweg, terwijl er in artikel 2,3° van het Besluit Minimale Weguitrusting sprake is van een openbare weg ongeacht of de woningen wel of niet hoofdzakelijk ontsluiten langs deze weg.

De woningen met adres Gagelhoflaan 31 en 33B palen wel aan de servitudeweg, maar ontsluiten via de openbare weg Gagelhoflaan. Deze woningen worden volgens de verzoekende partij door de verwerende partij onterecht uitgesloten van de toepassing van artikel 2, 3° Besluit Minimale Weguitrusting hoewel ze gelegen zijn aan de openbare weg.

De verzoekende partij meent dat het perceel afdeling 1, sectie D, nummer 114X4 een openbare weg betreft omdat woningen die weliswaar ontsluiten via de Gagelhoflaan, via de tuin toegang hebben tot de kiezel-zandweg en het perceel 114X4. Omwille van deze reden is volgens de verzoekende partij ook de kiezel-zandweg openbaar.

De verzoekende partij besluit dat het wel degelijk aangetoond is dat er vijf woningen en dus vijf stedenbouwkundige vergunningen, palen aan de openbare kiezel-zandweg.

1.3

Met haar derde middel voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 2, 2° Besluit Minimale Weguitrusting.

Volgens de verzoekende partij wordt in de bestreden beslissing een verkeerde invulling gegeven aan het begrip 'gebouwengroep'. Zij verwijst naar de definitie opgenomen in artikel 1, 2° Besluit Minimale Weguitrusting. De verzoekende partij stelt dat haar woning met de woningen gelegen aan de Gagelhoflaan 33, 33b en 31 een ruimtelijk geheel vormen. Uit de bestreden beslissing blijkt volgens haar het tegendeel niet. De uitsluiting van een functioneel geheel duidt er volgens de verzoekende partij net op dat de wetgever de bedoeling heeft om lintbebouwing tegen te gaan.

1.4

De verzoekende partij werpt in het vierde middel een schending op van artikel 3 van het Besluit Minimale Weguitrusting.

De verzoekende partij meent dat het private karakter van het perceel met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 114X4 niet wordt ontnomen door het gegeven dat deze weg ook bereikbaar is via een opening in de omheining van de tuin van de woning met huisnummer 33B.

De verzoekende partij maakt een onderscheid tussen de servitudeweg en het kadastraal perceel 114X4. Zij stelt dat enkel de woning uit de aanvraag ontsluit via perceel 114X4 waardoor dit perceel het karakter van een private toegangsweg heeft. Een fysieke afscheiding is niet aanwezig, doch dit is volgens de verzoekende partij niet vereist. De verzoekende partij stelt dat de omliggende woningen met huisnummers 31, 31B en 33 ontsluiten via de servitudeweg en de woning met huisnummer 33B via de Gagelhoflaan.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De verzoekende partij duidt in haar toelichtende nota op de toegang die gelegen is tussen de woningen Gagelhoflaan nummer 31 en nummer 33B. Deze toegang wordt volgens de verzoekende partij opgedeeld in een erfdienstbaarheid langs de zijde van de woning met nummer 31 en anderzijds het kadastraal perceel afdeling 1, sectie D, nummer 114X4. De verzoekende partij geeft aan dat de erfdienstbaarheid wordt gebruikt door de bewoners die links van de toegang in tweede bouworde hebben gebouwd. Het kadastraal perceel afdeling 1, sectie D, nummer 114X4 ontsluit volgens haar enkel de woning die het voorwerp van de aanvraag uitmaakt.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij bij de beoordeling van de voldoende uitgeruste weg geen onderscheid heeft gemaakt tussen de servitudeweg en de private weg op kadastraal perceel 114X4. De verwerende partij vertrekt volgens haar verkeerdelijk van het uitgangspunt dat de servitudeweg ontsluiting verleent aan het aanvraagperceel. De verzoekende partij besluit dat de toegangsweg privaat is zodat deze weg geen voldoende uitgeruste weg zoals gedefinieerd in de VRCO moet zijn.

Beoordeling door de Raad

1.1

Artikel 4.3.5, §§1 en 2 VCRO bepaalt:

“§ 1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », « dagrecreatie », « handel », « horeca », « kantoorfunctie », « diensten », « industrie », « ambacht », « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. 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. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.”

In het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt omtrent deze bepaling onder meer gesteld (*Parl. St.*, VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 131, nrs. 416 en 417):

“416. Het huidige artikel 100, §1, eerste lid, DRO omvat een verplichting om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren indien het aangevraagde gelegen is aan een onvoldoende uitgeruste weg. Er wordt daarbij aangegeven wat minimaal is vereist opdat er sprake zou zijn van een voldoende uitgeruste weg. Het moet met name gaan om een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet. De weg dient voorts te voldoen aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente (met dien verstande dat één en ander niet impliceert dat bvb. een vergunning voor een woning die niet aansluitbaar is op het rioleringsnetwerk moet worden geweigerd omdat bvb. drie vierden van de woningen in de gemeente aansluitbaar zijn).

417. Deze traditionele voorwaarde wordt thans overgenomen, waarbij een aantal verduidelijkingen en nuanceringen wordt aangebracht. Eén en ander wordt in de volgende randnummers toegelicht. Afgezien van deze verduidelijkingen en nuanceringen kunnen de bestaande rechtspraak en rechtsleer betreffende de voldoende uitgeruste weg behouden blijven. Zo blijft het ook in de toekomst zo dat “er geen stedenbouwkundige, noch juridische redenen [voorhanden zijn] die een onderscheid zouden kunnen verantwoorden [...] tussen een stuk grond dat in volle breedte aan de openbare weg paalt of een stuk grond dat met een beperkte breedte via een private toegangsweg aan de openbare weg paalt”. In dat laatste geval blijft de regel behouden dat de toegangsweg niet noodzakelijk eigendom moet zijn van de aanvrager en dat de private toegangsweg zélf niet voldoende moet zijn uitgerust.”

In de memorie van toelichting wordt het begrip duurzaam als volgt toegelicht (*Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, p. 131, voetnoot 191):

“Het woord “duurzaam” wijst er op dat de materialen de wegfunctie voor een langere periode mogelijk moeten maken of gemaakt hebben. Een weg die in zijn staat van uitvoering reeds jarenlang deze verharde wegfunctie zonder problemen toelaat, beantwoordt aan het begrip van “een met duurzame materialen verharde weg”.”

Artikel 4.3.5 VCRO bevat een verbod om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de bouw van een woning op een stuk grond dat niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

2.2

De verzoekende partij geeft aan dat het perceel uit de aanvraag aan een kiezel-zandweg gelegen is.

Zowel zand als kiezel of de combinatie van beide, zijn in deze geen duurzame materialen. De weg waarop het perceel van de aanvraag ontsluit, kan niet als een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5, §2 VCRO beschouwd worden.

Het eerste middel wordt verworpen.

2.

Artikel 3 van het Besluit Minimale Weguitrusting, zoals gewijzigd bij besluit van 5 juni 2009 luidt als volgt:

“De eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hebben geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.”

Hieruit volgt dat voor een private toegangsweg tot de woning niet voldaan moet worden aan de eisen van de minimale weguitrusting, voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

De partijen zijn het erover eens dat de Gagelhoflaan een voldoende uitgeruste weg uitmaakt.

Artikel 3 van het Besluit Minimale Weguitrusting is niet zozeer te beschouwen als een uitzondering op artikel 4.3.5 VCRO, maar wel als een verduidelijking van het toepassingsgebied van die bepaling. Dit blijkt zowel uit de formulering van artikel 3 - *“de eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, § 2, eerste lid VCRO, hebben geen betrekking op (...)”* – als uit de bespreking in de voormelde memorie van toelichting. Meer bepaald vermeldt de toelichting dat *“de bestaande rechtspraak en rechtsleer betreffende de voldoende uitgeruste weg behouden [kunnen] blijven. Zo blijft het ook in de toekomst zo dat “er geen stedenbouwkundige, noch juridische redenen [voorhanden zijn] die een onderscheid zouden kunnen verantwoorden [...] tussen een stuk grond dat in volle breedte aan de openbare weg paalt of een stuk grond dat met een beperkte breedte via een private toegangsweg aan de openbare weg paalt”. In dat laatste geval blijft de regel behouden dat de toegangsweg niet noodzakelijk eigendom moet zijn van de aanvrager en dat de private toegangsweg zelf niet voldoende moet zijn uitgerust.”*

Bij gebrek aan een definitie van het begrip *“private toegangsweg tot de woning”*, dient het begrip in de gewone spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen, meer bepaald als een weg die enkel voor het eigen gebruik van de betrokken woning bestemd is. Het dient dus te gaan om een weg die rechtstreeks toegang geeft tot het in artikel 4.3.5, §1 VCRO bedoelde *“stuk grond”* met de woning waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. Een ontsluitingsweg die toegang verleent tot andere percelen kan niet aanzien worden als een *“private toegangsweg tot de woning”* in de zin van het vermeld artikel 3. Het valt niet in te zien hoe de bepaling van artikel 3 die expliciet stelt dat het om een toegangsweg voor slechts één woning gaat, anders kan geïnterpreteerd worden door de Raad.

De betrokken ontsluitingsweg die volgens de eigen verklaringen ter zitting van de verzoekende partij reeds dient voor het ontsluiten van het perceel van de eigenaar, de heer Charles SLUYTS-BEURMS, kan niet beschouwd worden als een *“private toegangsweg”* in de zin van het vermeld artikel 3 en ontsnapt op die grond derhalve niet aan de vereisten van artikel 4.3.5, § 1 VCRO.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing steunt op onjuiste motieven aangezien abstractie wordt gemaakt van de private ontsluitingsweg die gelegen is op het kadastraal perceel

afdeling 1, sectie D, nummer 114X4 en die volgens haar moet onderscheiden worden van de servitudeweg die ontsluiting geeft aan de woningen met huisnummers 31B en 33.

De Raad stelt echter vast dat in de bestreden beslissing gewezen wordt op de ontsluiting van de toegangsweg tot het perceel van de woning met huisnummer 13, dat eigendom is van de heer Charles SLUYTS-BEURMS. Nog daargelaten of de verwerende partij al dan niet terecht wijst op de ontsluiting via de toegangsweg van de percelen met huisnummers 31B en 33, dient vastgesteld te worden dat het gebruik van de ontsluitingsweg van het aanvraagperceel door de heer Charles SLUYTS-BEURMS de toepassing van artikel 3 Besluit Minimale Weguitrusting uitsluit.

Het tweede middel wordt verworpen.

4.

De verzoekende partij stelt dat de uitzonderingsmogelijkheid opgenomen in artikel 2 Besluit Minimale Weguitrusting ten onrechte werd afgewezen in de bestreden beslissing.

Artikel 2 Besluit Minimale Weguitrusting luidt als volgt :

“ ...

Er kan in het geval van individuele aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden afgeweken van de eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, behoudens voor het elektriciteitsnet, voor het bouwen van een woning, als aan al de volgende voorwaarden voldaan is :

1° de woning komt te liggen in een gebied dat bestemd is voor woningbouw, met uitzondering van woonuitbreidingsgebied voor zover dit gebied op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit deze bestemming heeft;

2° de woning komt te liggen in een gebouwengroep;

3° de woning ligt aan een openbare weg waar sinds 22 april 1962 minstens vijf vergunningen zijn verleend voor het bouwen, waarmee bedoeld wordt de nieuwbouw of herbouw van verschillende woningen. Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan gebiedsgericht voorzien in afwijkingen van het aantal verleende vergunningen;

4° de grond waarop de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen betrekking heeft, ligt niet in een overstromingsgebied, aangeduid met toepassing van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

... ”

Hieruit blijkt dat de woning en de grond waarop de aanvraag betrekking heeft, cumulatief moet voldoen aan deze vier voorwaarden én dat de weg voorzien moet zijn van een elektriciteitsnet. De verwerende partij steunt de weigeringsbeslissing op het feit dat niet wordt voldaan aan de tweede en derde voorwaarde van artikel 2, waardoor de bestreden beslissing meerdere weigeringsmotieven bevat.

De derde voorwaarde betreft de ligging aan een openbare weg waar sinds 22 april 1962 minstens vijf vergunningen zijn verleend voor het bouwen van verschillende woningen. Hiermee wordt nieuwbouw of herbouw bedoeld. Er is geen gemeentelijke stedenbouwkundige verordening gekend die gebiedsgericht afwijkingen van het aantal verleende vergunningen heeft bepaald.

Betreffende deze derde voorwaarde stelt de verzoekende partij dat artikel 2, 3° Besluit Minimale Weguitrusting niet vereist dat de woningen gelegen aan de openbare weg, ook effectief ontsluiten langs deze openbare weg.

Doordat de verzoekende partij ter zitting en in haar toelichtende nota uitdrukkelijk stelt dat de ontsluiting van de woning uit de aanvraag enkel verloopt over de weg die eigendom is van de heer Charles SLUYTS-BEUMS, gelegen op het kadastraal perceel afdeling 1, sectie D, nummer 114X4, faalt haar uiteenzetting aangezien zij niet staat dat deze weg openbaar is.

Aangezien is aangetoond dat niet is voldaan aan de voorwaarde van artikel 2, 3° Besluit Minimale Weguitrusting dient de motivering omtrent het al dan niet gelegen zijn in een gebouwengroep krachtens artikel 2, 2° Besluit Minimale Weguitrusting als een overtoollig motief beschouwd te worden, zodat het derde middel niet verder onderzocht moet worden.

Het derde en vierde middel worden verworpen.

VI. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Aangezien het door de verzoekende partij ingestelde beroep tot vernietiging wordt verworpen, dienen de kosten van de procedure in haar hoofde vastgesteld te worden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 juni 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH