

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0593 van 26 augustus 2014  
in de zaak 1213/0450/SA/4/0416

*In zake:*

1. de heer **Roland MULLENDER**
2. de heer **Alex VERSTAPPEN**
3. mevrouw **Kristine DE CLERCK**
4. de heer **Ivo VAN NERUM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Koen DE PUYDT  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv **WEMMEL SQUARE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Patrick MENSALT  
kantoor houdende te 1852 Grimbergen (Beigem), Gemeentehuistraat 26  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 maart 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 3 juli 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 1850 Grimbergen, Chrysantenlaan 35 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummer 67x.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Bij arrest van 10 september 2013 met nummer S/2013/0217 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

3.

Het schorsingsarrest van 10 september 2013 met nummer S/2013/0217 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 25 september 2013.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 2 oktober 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

4.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie LAUWERS die loco advocaat Koen DE PUYDT verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Dirk PAUWELS die loco advocaat Patrick MENSALT verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv WEMMEL SQUARE verzoekt met een aangetekende brief van 8 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 juni 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang. Zij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### IV. FEITEN

Op 4 april 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de nieuwbouw van een woning”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’ gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen weigert op 4 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

#### **2. AFWEGING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

##### **2.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

###### **De bestaande toestand**

*De aanvraag is gelegen aan de Chrysantenlaan, een gemeenteweg, die qua uitrusting beantwoordt aan de bepalingen van artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De ontsluiting naar de Chrysantenlaan gebeurt via een smalle eigendomsstrook van minimum 40 cm (nutsleidingen) en een erfdienstbaarheid over een bestaande toegangsweg.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk residentiële eengezinswoningen.*

*De aanpalende percelen zijn bebouwd met een vrijstaande woningen, driesgevel- en rijwoningen.*

*Op het perceel bevindt zich een garage.*

###### **De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen**

*Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een woning.*

*De woning wordt ingeplant op 4,30 m van de rechter perceelsgrens en op minimum 4,89 m van de linker perceelsgrens. De voortuin heeft een diepte van +/- 12,40 m. In deze voortuin loop een erfdienstbaarheid over de volledige breedte van het perceel en dit om de achterliggende woningen te ontsluiten.*

*De woning heeft een voorgevelbreedte van 15,00 m en een bouwdiepte van 12,00 m. De woning wordt afgewerkt met een zadeldak met een kroonlijsthoogte van 2,60 m, gemeten vanaf het maaiveld tot bovenzijde dakgoot. Zowel in het voorste als achterste dakvlak worden dakuitbouwen ingeplant op 0,57 m van de linkerzijgevel, op 4,8 m van de rechterzijgevel en op 0,80 m achter de voor- of achtergevel. De dakuitbouw heeft een breedte van 9,60 m en een hoogte van 2,40 m gemeten van het hellend dakvlak tot bovenzijde van de dakuitbouw. De dakuitbouw wordt afgewerkt met een plat dak en schuine dakoversteek. De dakoversteek van de dakuitbouwen op snede AA en snede BB komen niet overeen.*

*Rechts achteraan de woning werd een hoek uitgesneden van 2,30 m op 4,77 m om een overdekt terras te voorzien.*

## **2.2. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:*

### **Functionele inpasbaarheid**

*Het bouwen van een woning is niet inpasbaar in deze omgeving, daar het perceel geen ontsluiting naar het openbaar domein heeft over een breedte van 4 m in volle eigendom.*

### **Mobiliteitsimpact**

*Volgens het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen moet er voor woningen met een vloeroppervlakte van 150 m<sup>2</sup> of meer moet er 1 parkeerplaats per 150 m<sup>2</sup> of bijkomend gedeelte van 150 m<sup>2</sup> worden voorzien.*

*Gelet op het feit dat het project 1 woonentiteit omvat met een vloeroppervlakte van +1250 m<sup>2</sup> moeten er 2 parkeerplaatsen worden voorzien.*

*Gelet op het feit dat in het project 2 parkeerplaatsen worden voorzien mag worden aangenomen dat het project voldoet aan het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen.*

*De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.*

### **Schaal**

*De schaal van het project sluit niet aan bij de bestaande omgeving. Door de dakuitbouwen overstijgt het project de schaal voor een achterliggend perceel.*

### **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

*Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid sluit het project niet aan bij de bestaande omgeving. De dakuitbouwen zijn zodanig groot dat deze, voor het merendeel van de ruimtes onderdak, zorgen voor volwaardige verdieping. Daar het hier gaat over een achterliggend perceel kunnen enkel kamers onderdak worden toegelaten.*

### **Visueel-vormelijke elementen**

*De gevels worden opgetrokken uit grijs/beige parementsteen. Het dak wordt afgewerkt met natuurleien. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in grijze aluminium. De dorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. De dakgoten en regenwaterafvoerpijpen worden uitgevoerd in antrazink.*

### **Cultuurhistorische aspecten**

*///*

### **Het bodemreliëf**

*Er worden geen wijzigingen aan het reliëf aangebracht.*

### **Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

*Het optrekken van de nieuwe woning zorgt ervoor dat de bestaande erfdienstbaarheid extra belast wordt. Het genereren van van extra verkeer over deze erfdienstbaarheid is hinderlijk voor de aanpalende eigenaars.*

## **2.3. Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar**

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn advies uitgebracht op 30 mei 2012 volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:*

*Voorliggende aanvraag integreert zich niet in de omgeving, inzonderheid omwille van:*

- *functionele inpasbaarheid van het project:*  
*Het bouwen van een woning is niet inpasbaar in deze omgeving, daar het perceel geen ontsluiting naar het openbaar domein heeft over een breedte van 4 m in volle eigendom.*
- *schaal van het project:*  
*De schaal van het project sluit niet aan bij de bestaande omgeving. Door de dakuitbouwen overstijgt het project de schaal voor een achterliggend perceel.*
- *ruimtegebruik en bouwdichtheid van het project:*  
*Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid sluit het project niet aan bij de bestaande omgeving. De dakuitbouwen zijn zodanig groot dat deze, voor het merendeel van de ruimtes onderdak, zorgen voor volwaardige verdieping. Daar het hier gaat over een achterliggend perceel kunnen enkel kamers onderdak worden toegelaten.*
- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen van het project:*  
*Het optrekken van de nieuwe woning zorgt ervoor dat de bestaande erfdienstbaarheid extra belast wordt. Het genereren van extra verkeer over deze erfdienstbaarheid is hinderlijk voor de aanpalende eigenaars.*

### **3. ALGEMENE CONCLUSIE**

*Het ontwerp integreert zich niet in de omgeving, inzonderheid omwille van:*

- *functionele inpasbaarheid van het project:*  
*Het bouwen van een woning is niet inpasbaar in deze omgeving, daar het perceel geen ontsluiting naar het openbaar domein heeft over een breedte van 4 m in volle eigendom.*
- *schaal van het project:*  
*De schaal van het project sluit niet aan bij de bestaande omgeving. Door de dakuitbouwen overstijgt het project de schaal voor een achterliggend perceel.*
- *ruimtegebruik en bouwdichtheid van het project:*  
*Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid sluit het project niet aan bij de bestaande omgeving. De dakuitbouwen zijn zodanig groot dat deze, voor het merendeel van de ruimtes onderdak, zorgen voor volwaardige verdieping. Daar het hier gaat over een achterliggend perceel kunnen enkel kamers onderdak worden toegelaten.*
- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen van het project:*  
*Het optrekken van de nieuwe woning zorgt ervoor dat de bestaande erfdienstbaarheid extra belast wordt. Het genereren van extra verkeer over deze erfdienstbaarheid is hinderlijk voor de aanpalende eigenaars.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 20 juni 2012 een ongunstig advies:

*“ ...*

*Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en*

*ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

*...*

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 23 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 november 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 29 november 2012 beslist de verwerende partij op 29 november 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*...*

#### 5.4 Beoordeling

*a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het bouwen van een woning is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.*

*b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.*

*Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van twee hemelwaterputten voor hergebruik met een inhoud van samen 12.700l. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*c) De aanvraag wordt opgericht op een perceelsdeel dat zowel volgens het kadasterplan als volgens het verdelingsplan dat door de aanvrager wordt aangevoerd slechts met een tip aan het openbaar domein grenst. Volgens het inplantingsplan bij de aanvraag zou er toch een padje zijn van 1m breed. In elk geval is er geen toegang in volle eigendom op voldoende breedte voor wagens. Dit wordt door de beroeper niet betwist. De beroeper erkent dat de toegang gebeurt via een erfdiensbare weg. Gezien deze erfdiensbare weg al drie woningen bedient, en ook voor het betrokken perceelsdeel bij akte beschreven is, gaat het hier dus om een verzwaring van deze erfdiensbaarheid tot het*

ontsluiten van 4 in plaats van 3 percelen. Voor dit principe werd in 1992 een gunstig stedenbouwkundig attest verleend dat ondertussen kwam te vervallen. Het standpunt van de beroeper, dat de betrokken bijkomende woning niet als een ontoelaatbare verzwarende van de erfdienstbaarheid kan beschouwd worden, kan worden bijgetreden. Het bijkomend gebruik van deze losweg voor één woning, vooraan aan deze losweg, brengt voor de achterliggende woningen geen hinder mee en zal niet tot een overbelasting leiden van dit wegje.

d) De aanvraag werd ook geweigerd om reden van de schaal van de woning. De woning heeft een volume van ca. 1150m<sup>3</sup>, dit is inderdaad een eerder ruime woning. De schaal is groter dan wat voorkomt aan de Chrysantenlaan, maar gezien de woning geen deel uitmaakt van dit straatbeeld is dit niet relevant. Op de afgesplitste kavels van het bedrijfsperceel, komen ook kleinere woningen voor, maar op de percelen ten zuiden van de aanvraag komen gelijkaardige villa's voor. Hier zijn geen determinerende omgevingsfactoren die bepalend zijn om de schaal te beperken. De toelaatbare schaal hangt hier meer samen met draagkracht van het perceel. Gezien het een ruim perceelsdeel van meer dan 10 are betreft, kan besloten worden dat de woning niet overdreven groot is.

Verder wordt de woning beoordeeld als een woning in 'tweede orde'. Over tweede orde wordt gesproken wanneer gebouwd wordt op achtergelegen kavels achter de normale bebouwingsrij. Gezien de kavel met een hoek aan de buitenbocht van de straat grenst, zal de woning zich niet bevinden achter een voorliggende woning. De nieuwe woning is gelegen in eerste orde tegenover de erfdienstbare toegang. Door de bijzondere configuratie van het perceel is het wel zo dat de rechter zijgevel georiënteerd is naar de zijgevel van de zuidelijk gelegen villa, en dat de linker zijgevel georiënteerd is naar de voorgevel van twee kleine gekoppelde zonevrije woningen ten noorden. Er zijn tuinstroken die grenzen aan het perceel, zodat de impact wel vergelijkbaar is met die van een woning in tweede orde. Tegenover alle aanpalende woningen is echter een totale afstand van meer dan 20m bewaard. Met een dergelijke afstand is geen hinder voor privacy, lichtinval of bezonning te verwachten. De ruime dakkapellen doen inderdaad een grotere bruikbare ruimte op de verdieping ontstaan, met uitzichten, maar deze opbouw komt voor bij de meeste van de omliggende woningen. Deze opvatting is aanvaardbaar gezien de onderlinge afstanden tussen de woningen.

e) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook geen storende impact. De schaal van het project, ruimtegebruik en de bouwdichtheid sluiten aan op de ordening ten zuiden van de aanvraag.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;
- het betrokken perceelsdeel maakt deel uit van een verdelingsplan dat eerder als basis diende voor een (inmiddels vervallen) gunstig stedenbouwkundig attest;
- de aanvraag ligt aan een losweg die al drie andere woningen bedient en zo een openbaar karakter heeft verkregen. De bijkomende woning zal enkel tot een iets intenser gebruik van deze losweg leiden bij de aantakking op de aanpalende

- Chrysantenlaan en is geen onaanvaardbare verzwaring van de bestaande erfdienstbaarheid;*
- de woning voldoet aan alle comforteisen en sluit qua typologie en schaal aan op de aanpalende gronden ten zuiden van de aanvraag aan een zijwegje van de Beigemsesteenweg;*
  - het betrokken ruime perceelsdeel heeft voldoende draagkracht om een ruime woning op te richten op voldoende afstand van de omliggende woningen;*
  - door de ruime afstanden tot de omliggende woningen wordt hinder voor privacy en bezonning vermeden.*
- ...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verzoekende partijen zijn belanghebbende derden voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.11, § 2, 1°, b) VCRO ingaat de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

De verzoekende partijen leggen een document “bekendmaking” voor met de vermelding “begindatum aanplakking: 29/01/2013”, waaruit kan afgeleid worden dat de aanplakking niet vroeger dan op 29 januari 2013 gebeurde. Het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld op 13 maart 2013, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

#### *Standpunten van de partijen*

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

**2.- Eerste verzoekende partij: De heer Roland MULLENDER**, woonachtig te Beigemsesteenweg 73, 1850 Grimbergen

*Eerste verzoekende partij is eigenaar van de woning op en met grond gelegen langsheen de Beigemsesteenweg.*

*Deze woning grenst achteraan aan het perceel waarop de nieuwbouwwoning is voorzien en zal hier een rechstreeks zicht op hebben, gelet de inplanting van de woning van eerste verzoekende partij op korte afstand van achterste perceelsgrens.*

*[foto 1 : zicht vanuit woning op bouwperceel]*

*[foto2 : zicht vanaf erfdienstbare weg op woning]*

*Er bestaat bijgevolg geen discussie over dat eerste verzoekende partij op zeer korte afstand van de perceelsgrens met het bouwperceel van de NV WEMMEL SQUARE gelegen is en zijn zicht beïnvloed zal worden door de grootte en schaal van het gebouw dat in situ zal opgericht worden.*



Ook wordt in het achterste dakvlak een gigantische dak uitbouw voorzien met een breedte van 9.60m en een hoogte van 2.40m. Bovendien wordt deze dakuitbouw nog eens voorzien van een brede overstekende schuine dakoversteek, hetgeen een zeer bombastische indruk geeft. Vanuit deze dakkappen zal er bovendien rechtstreeks zicht zijn in de veranda en leefruimten van de woning van eerste verzoekende partij. De privacy en het rustig woongenot van eerste verzoekende partij zal hierdoor onmiskenbaar worden aangetast.

Eerste verzoekende partij beschikt dan ook over het vereiste belang.

**3.- Tweede verzoekende partij: De heer Alex VERSTAPPEN**, woonachtig te Chrysantenlaan 29, 1850 Grimbergen

[luchtfoto met aanduiding]

De heer en mevrouw VERSTAPPEN zijn woonachtig aan de Chrysantenlaan, op het bouwperceel dat bezwaard is met een recht van doorgang ten behoeve van de achterliggende 3 zonevrije woning en het bouwperceel van NV WEMMEL SQUARE.

Uit het verdelingsplan (STUK 2) blijkt duidelijk dat deze erfdienstbaarheid op het perceel van tweede verzoekende partij rust gelet het voormalig bedrijfsterrein zelf niet aan de Chrysantenlaan paalde. Dit blijkt ook genoegzaam uit de foto's in bijlage bij dit verzoekschrift (STUK 4).

Onmiskenbaar zullen zij dus hinder ondervinden van de verhoging van de verkeersbewegingen op de erfdienstbare weg.

Tevens hebben tweede verzoekers vanuit hun woning uitgebreid zicht op het bouwperceel (foto: zicht vanop eerste verdieping) hetgeen grote dakvensters in de voorgevel voorziet op de eerste verdieping, zodat van de bewoners van daaruit zicht zullen hebben in de tuin van tweede verzoekende partij.

[foto]

Tweede verzoekende partij toont dan ook voldoende aan dat zij hinder of nadelen kan ondervinden van het bestreden besluit en zij bijgevolg over het vereiste belang beschikt.

**4.- Derde verzoekende partij: Mevrouw Kristine DE CLERCK**, woonachtig te Chrysantenlaan 39, 1850 Grimbergen

Mevrouw DE CLERCK is, net als vierde verzoekende partij, eigenares van één van de 3 achtergelegen zonevrije woningen die eertijds zijn afgesplitst van de bedrijfssite. (gele pijl: woning derde verzoekende partij; rode pijl: woning vierde verzoekende partij)

[luchtfoto met aanduidingen]

Derde verzoekende partij vreest een verstoring van de rust door de oprichting van de omvangrijke nieuwbouwwoning en de bijkomende belasting van de erfdienstbare weg die hier niet voor is uitgerust.

*Ook is derde verzoekende partij van mening dat de schaal van de nieuwbouwwoning buiten verhouding is tot de schaal van de woningen in de omgeving en een gevaarlijk precedent zal scheppen.*

**5.- Vierde verzoekende partij: De heer Ivo VAN NERUM,** woonachtig te Chrysantenlaan 31, 1850 Grimbergen.

*Vierde verzoekende partij woont eveneens in één van de reeds van het bedrijventerrein afgesplitste woningen. (foto: zich vanuit woning op bouwperceel)*

*[foto]*

*Zijn tuinzone, die reeds zeer klein is en zich in de 'voortuin' bij de woning van vierde verzoekende partij situeert, is kortbij de nieuw te bouwen woning gelegen.*

*Vierde verzoekende partij heeft een rechtstreeks zicht vanuit zijn woning op de omvangrijke eengezinswoning die ongetwijfeld een bijkomende verkeersstroom zal genereren op de smalle wegenis die hiervoor is uitgerust en gelet zijn omvang en hoogte het zicht van vierde verzoekende partij en zijn gezin zal belemmeren.*

*De schaal en het volume van de nieuwbouwwoning staat buiten verhouding tot de bestaande woningen in de omgeving en kan niet aanvaard worden.*

*Verzoekende partijen beschikken dan ook overduidelijk over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3°.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

2.

In de bestreden beslissing worden de omgeving en de aanvraag omschreven als volgt:

*“ ...*

#### *5.2 Beschrijving van de plaats*

*De aanvraag heeft betrekking op een perceelsdeel gelegen tussen de Chrysantenlaan en de Beigemsesteenweg in Grimbergen. De Beigemsesteenweg vormt de verbinding tussen de kernen van Grimbergen en Beigem en kruist de Wolvertemsesteenweg. De Chrysantenlaan ligt ten westen van de Beigemsesteenweg en ten noorden van de Wolvertemsesteenweg en maakt deel uit van een kleine sociale woonwijk, die vanaf de Wolvertemsesteenweg wordt ontsloten doorheen een zone van grootschalige kleinhandel.*

*De aanvraag heeft tot doel een woning op te richten op een deel van een groter perceel. Dit perceelsdeel is 10a 85ca groot en ligt momenteel braak. Er is sprake van een oude notariële verdeling, maar deze werd niet gekadastraard. Het perceelsdeel maakt deel uit van een groter bedrijfsp perceel (wegenbouwer). Volgens het kadasterplan raakt dit perceel, dat over grote lengte paalt aan de Beigemsesteenweg, met een hoek aan de*

*Chrysantenlaan, volgens de plannen met een padje dat uitstulpt op het perceel met een breedte van 1m. De werkelijke ontsluiting gebeurt met een erfdienstbaarheid die aan de straat een breedte heeft van 7m en versmalt tot 4m. Deze losweg bedient drie zonevreemde woningen die eerder al werden afgesplitst van de bedrijfssite.*

*De grond is ingesloten door een diversiteit aan structuren. Ten westen is er de sociale woonwijk, ten zuiden is er een woonontwikkeling met villa's op grote percelen langs een insteekwegje op de Beigemsesteenweg. Tussen deze twee woonontwikkelingen paalt het goed aan de site van een groot rusthuis. Op de bedrijfssite zelf is er nog een amalgaam aan voornamelijk oudere bedrijfsgebouwen en een woning. Naast de oude zonevreemde woningen die werden afgesplitst van de bedrijfssite werd ook één grond met woning in functie van de Beigemsesteenweg afgesplitst ten oosten van de aangevraagde woning.*

### 5.3 Beschrijving van de aanvraag

*De woning heeft een oprit die aantakt op de erfdienstbare toegang naar de drie zonevreemde woningen, in een buitenbocht van de Chrysantenlaan. De woning zou op ca. 35m vanaf de Chrysantenlaan komen te liggen en dus niet werkelijk deel uitmaken van het straatbeeld van de Chrysantenlaan. In functie van de losweg heeft de woning een gevelbreedte van 15m, bouwdiepte van 12m, één volwaardige bouwlaag onder de kroonlijst en een verdieping onder het dak. De kroonlijst is visueel verlaagd tot 2.30m met een ruime dakoversteek. Het dak zelf is zeer ruim opgevat met een dakhelling van 45° over de volledige diepte van de woning, waardoor de nok op 8.30m hoogte komt. In de beide dakvlakken is een brede doorlopende dakkapel van 9.60m breed voorzien. De woning heeft op de benedenverdieping naast de gebruikelijke leefruimtes een geïncorporeerde dubbele garage. Op de verdieping zijn vier slaapkamers ondergebracht, waarvan één met geïntegreerde dressing. Daarnaast zijn er twee badkamers. De gevels zijn voorzien in een grijs/beige gevelsteen en het dak met natuurleien.*

*...”*

Uit deze omschrijvingen blijkt dat de werkelijke ontsluiting van het perceel zal gebeuren middels een bestaande erfdienstbaarheid met een variërende breedte van 4 meter tot 7 meter, dat deze “losweg” ook dient ter ontsluiting van drie andere van een bedrijfssite afgesplitste zonevreemde woningen, dat het terrein wordt omringd door een diversiteit aan structuren, dat het terrein is gelegen in een buitenbocht van de Chrysantenlaan en dat de woning zal beschikken over een ruime dakoversteek met in beide dakvlakken een 9,60 meter brede doorlopende dakkapel.

3.

Bij de beoordeling van de aanvraag wordt in de bestreden beslissing vastgesteld dat er sprake is van een “verzwaring” van de erfdienstbaarheid (punt c), dat de woning een volume heeft van ongeveer 1150 m<sup>3</sup> wat een “eerder ruime” woning betreft, dat de schaal “groter” is dan wat voorkomt aan de Chrysantenlaan, en dat het perceel een “bijzonder configuratie” kent (punt d).

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen blijkt dat zij allen wonen in de onmiddellijke nabijheid van het betrokken perceel. Meer in het bijzonder wordt toegelicht dat de eerste en tweede verzoekende partij respectievelijk wonen op een achtergelegen - ten oosten - aanpalend perceel en een deels met de vermelde erfdienstbaarheid bezwaard perceel aan de Chrysantenlaan, en dat de derde en vierde verzoekende partij - al dan niet direct aanpalend - elk respectievelijk wonen in een van de vermelde zonevreemde woningen.

In het licht van de gegevens van het dossier, overtuigen de verzoekende partijen in hun uiteenzetting dat ze hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing. Ze beschikken derhalve over het vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - Tweede Middel

### *Standpunten van de partijen*

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.5. VCRO juncto het besluit van de Vlaamse regering van 17 maart 2006 inzake de minimale weguitrusting (hierna: weguitrustingsbesluit), evenals het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

*1.- Verzoekende partijen zijn van oordeel dat:*

- Het perceel van de NV WEMMEL SQUARE niet rechtstreeks paalt aan de Chrysantenlaan, ook niet met een smalle strook;*
- Het perceel sowieso zijn toegang tot de Chrysantenlaan dient te nemen via de erfdiensbare weg;*
- Deze erfdiensbare weg geen voldoende uitgeruste weg is;*
- Deze erfdiensbare weg eveneens niet als private toegangsweg tot de woning van NV WEMMEL SQUARE beschouwd kan worden in de zin van artikel 3 van het weguitrustingsbesluit*

*2.- Vooreerst kunnen verzoekende partij absoluut de stelling van de verwerende partij niet bijtreden dat het bouwperceel zou palen aan de Chrysantenlaan, minstens bestaat hierover grote onduidelijkheid en had verwerende partij de bestreden beslissing niet mogen verlenen zolang hier geen duidelijkheid over bestond.*

*Uit het kadasterplan blijkt dat het voormalig bedrijfsterrein in zijn geheel met een punt raakt aan de Chrysantenlaan.*

*Uit het effectieve proces-verbaal van opmeting en afpaling van 16 december 1991 en bijhorend afpalingsplan, blijkt echter dat het bouwperceel geenszins raakt aan de Chrysantenlaan.*

*Gelet en kadasterplan geen juridische waarde heeft, en de verdeling uit 1991 bovendien nooit werd gekadastreerd, kan enkel aan het proces-verbaal van opmeting en afpaling juridisch bindende kracht worden toegekend en dient dan ook besloten tot worden dat het bouwperceel niet rechtstreeks paalt aan de Chrysantenlaan. Grenspaal "H" staat immers niet op de grens met de Chrysantenlaan (STUK 2).*

*Dit is ook niet abnormaal gelet het eertijds volledige bedrijfsperceel over een grote breedte paalde aan de Beigemsesteenweg en langs deze weg zijn toegang had tot de openbare weg.*

*3.- Daarnaast wordt klaarblijkelijk op een gegeven moment ook geopperd door de vergunningaanvrager als zou de voetweg nr. 99 over het bouwperceel lopen en via deze voetweg dus een aanfokking op het openbaar domein gerealiseerd worden. De bestreden beslissing stelt zonder enige nadere motivering of onderzoek: (...)*

*Uit het verdelingsplan blijkt echter duidelijk dat deze voetweg op het aanpalend perceel is gelegen LANGSHEEN het betrokken bouwperceel. Dit wordt ook bevestigd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen (STUK 6).*

*Het bouwperceel grenst dan ook niet aan de Chrysantenlaan.*

*4.- Minstens bestaat over dit onderwerp ernstige discussie, terwijl de verwerende partij blijkbaar klakkeloos het inplantingsplan aanneemt dat stelt dat er een toegang van 1m breed tot het openbaar domein zou zijn. Verwerende partij motiveert niet waarom zij dit zomaar aanneemt, hoewel het college van burgemeester en schepenen dit uitdrukkelijk anders had gesteld in zijn weigeringsbesluit, minstens schendt verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel door de vergunning te verlenen zonder de ware toedracht te kennen omtrent de omvang van het bouwperceel.*

*Het inplantingsplan lijkt bovendien te zijn opgemaakt in strijd met het verdelingsplan uit 1991.*

*Een vergunning is dan ook onwettig wanneer zij steunt op onjuiste of onvolledige gegevens (R.v.St., Snackers, nr. 63.806, 7 januari 1997) of op een onjuiste voorstelling van de feitelijke elementen van de zaak. (R.v.St., Walker ea, nr. 50.440, 25 november 1994).*

*Het weglaten op een bouwplan van bepaalde gegevens of een andere voorstelling ervan met de bedoeling een betwist recht voor onbetwist te doen doorgaan en aldus een vergunning te krijgen die normaal niet zou worden verleend is valsheid in geschrifte (Cass., 9 mei 1978, Arr. Cass., 1978, 1059).*

*De omstandigheid dat een handeling door bedrog is uitgelokt is daarbij zelfs een motief dat een intrekking van de rechtsverlenende bestuurshandeling buiten de termijn voor het instellen van een annulatieberoep wettigt nu dergelijke beslissingen voor onbestaande dienen beschouwd (VAN DAMME, M., en DE KEGEL, F., De intrekking van de administratieve rechtshandeling, die Keure, 1994, 93 met verwijzing naar R.v.St., Lauwers, nr. 38.666, van 6 februari*

*Het bouwperceel grenst dan ook niet aan de voldoende uitgeruste weg "Chrysantenlaan", minstens schendt de bestreden beslissing het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel door de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op grond van 'valse' plannen, dan wel zonder de juiste toedracht te onderzoeken.*

*5.- Het bouwperceel kan wel worden ontsloten via de bestaande erfdienstbare weg die aansluit op de Chrysantenlaan.*

*Deze erfdienstbare weg kan echter niet als een voldoende uitgeruste weg worden beschouwd in de zin van artikel 4.3.5. VCRO.*

*Immers wordt als een voldoende uitgeruste weg beschouwd:*

*"Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering heeft bepaald 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."*

*Zo is deze erfdienstbare weg wel verhard, doch op sommige plaatsen slechts 2m breed hetgeen passerend verkeer onmogelijk maakt. Daarnaast is langsheen de erfdienstbare weg geen riolering gelegen, de zonevreemde woningen lozen rechtstreeks in de Waardbeek.*

*Ook is geen elektriciteitsnet voorzien. De achtergelegen zonevreemde woningen die werden afgesplitst van de bedrijfsgebouwen, worden van elektriciteit voorzien via een centrale kast op 'kavel 1' volgens het verdelingsplan van 1991. (zie aanduiding 'kot' op kavel 1: STUK 2)*

*Er bestaat dan ook geen twijfel over dat **de erfdienstbare weg niet als een voldoende uitgeruste weg kan worden beschouwd**. De bestreden beslissing lijkt ook niet te weerleggen dat de erfdienstbare weg zelf onvoldoende uitgerust is in de zin van artikel 4.3.5. VCRO nu de aanvraag voorziet in een eigen aanleggen van nutsleidingen in aansluiting op de Chrysantenlaan.*

*Conclusie van voorgaande overwegingen is dan ook dat het bouwperceel niet rechtstreeks paalt aan een voldoende uitgeruste weg.*

*6.- De bestreden beslissing stelt zelf dat er geen toegang in volle eigendom is op voldoende breedte voor wagens en dat de toegang tot het perceel zal worden genomen via de erfdienstbare weg, om zo aan te sluiten op de Chrysantenlaan.*

*Verwerende partij en de vergunningsaanvrager lijken hiermee te doelen op de toepassing van artikel 3 van het weguitrustingsbesluit dat stelt dat de eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5. VCRO, voormalig artikel 100, § 1 DRO, hebben geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning, voor zover deze private toegangsweg op een voldoende uitgeruste weg (art. 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting). (R.v.St. (10e k.) nr. 187.858, 12 november 2008, <http://www.raadvst-consetat.be> (28 mei 2009); TROS-Nieuwsbrief 2009, afl. 1, 15)*

*Deze uitzondering dient echter restrictief te worden geïnterpreteerd, en is in casu niet van toepassing. Immers oordeelde de Raad van State recent nog dat:*

*"Als afwijking op de door art. 100, § 1, eerste lid DRO opgelegde voorwaarden dient het weguitrustingsbesluit restrictief te worden geïnterpreteerd. Bij gebrek aan een definitie van het begrip "private toegangsweg tot de woning", dient het 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 exclusief toegang geeft tot de woning op het in art. 100, § 1, eerste lid Decreet Ruimtelijke Ordening bedoelde "stuk grond" waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. In het bestreden besluit wordt evenwel een ontsluitingsweg die ook toegang verleent tot andere percelen dan tot het voornoemde "stuk grond" aanzien als een "private toegangsweg tot de woning" in de zin van artikel 3 van het weguitrustingsbesluit.*

Aldus zijn de aangevoerde bepalingen geschonden. Aan deze stelling worden geen afbreuk gedaan door de elementen die door verwerende partij worden naar voren gebracht, te weten dat de ontsluitingsweg reeds meer dan 22 jaar, of zelf meer dan 80 jaar toegang geeft tot het bouwperceel" (RvSt GEMEENTE EVERGEM, nr. 215.111, 13 september 2011)

De rechtspraak dient integraal te worden bijgetreden en heeft tot gevolg dat ook geen toepassing kan worden gemaakt van artikel 3 van het weguitrustingsbesluit.

Dat o.m. 4<sup>de</sup> verzoekende partij wel enige tijd terug nog een stedenbouwkundige vergunning heeft bekomen voor het verbouwen van zijn zonevreemde woning doet hieraan geen afbreuk.

"Artikel 100, §7 DRO, huidig artikel 4.3.5. VCRO, is immers een algemene bepaling en is enkel van toepassing op stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor onbebouwde gronden, in tegenstelling tot art. 145bis, §1 DRO dat een uitzonderingsregeling bevat die het mogelijk maakt om, mits voldaan is aan een aantal welomschreven voorwaarden en slechts voor een aantal welbepaalde zonevreemde werken en handelingen, waaronder het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van een bestaand gebouw, een stedenbouwkundige vergunning af te leveren. Art. 100, §1 Decreet Ruimtelijke Ordening geldt niet voor een aanvraag voor het verbouwen of herbouwen van een woning, waarover wordt geoordeeld met toepassing van art. 145bis, §1 Decreet Ruimtelijke Ordening." (RvSt STESSENS, nr. 205914, 28 juni 2010)

...

De verwerende partij repliceert:

“...

Verwerende partij is van oordeel dat minstens een deel van de kritiek in dit tweede middel voortvloeit uit een foutieve lezing van het bestreden besluit. Voor het overige zal verwerende partij aantonen dat de aangevoerde kritiek niet kan worden bijgetreden.

Het bestreden besluit stelt vooreerst, zowel in punt 5.2. ‘Beschrijving van de plaats’ en punt 5.4. ‘Beoordeling’, dat het perceel van de aanvrager slechts met een hoek (en dus geen strook) grenst aan de Chrysantenlaan en dat het perceel sowieso zijn toegang tot de Chrysantenlaan dient te nemen via de erfdienstbare weg. Er wordt weliswaar vastgesteld dat er op het inplantingsplan melding wordt gemaakt van een pad van 1m, doch er wordt onmiddellijk door de deputatie opgemerkt dat de ontsluiting in ieder geval via de erfdienstbare weg zal moeten gebeuren. Dit wordt door de aanvrager trouwens niet betwist. De aanvrager erkent zelf dat de toegang gebeurt via een erfdienstbare weg.

De eigenaar van een ingesloten grond kan zijn perceel ontsluiten via een erfdienstbare weg voor zover die weg aansluit op een voldoende uitgeruste weg. In casu dient te worden vastgesteld dat er geen betwisting bestaat omtrent het bestaan van de erfdienstbare weg.

De verzoekende partijen betwisten bovendien niet dat de eisen inzake minimale weguitrusting, zoals bepaald in artikel 3 van het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006, geen betrekking hebben op de private toegangsweg tot de woning, voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg (R.v.St., Grimbergen, nr. 187.858 van 12 november 2008).

...”

De tussenkomende partij stelt “nopens de voldoende uitgeruste weg” het volgende:

“ ...

23. Verzoekers voeren (volkomen ten onrechte) aan dat de vergunning niet afgeleverd kan worden om reden dat het bouwperceel niet zou grenzen aan een voldoende uitgeruste weg.
24. Verzoekers bewijzen door niets hun bewering als zou het perceel van concludante niet grenzen aan een voldoende uitgeruste weg.

Terecht stelde de Deputatie dat zowel volgens het kadasterplan als volgens het verdelingsplan het perceel van concludante met een tip aan het openbaar domein grenst.

Dit blijkt trouwens ook zeer duidelijk uit het overgelegde plan van landmeter Hoefs (landmeetbureau Meso), terwijl verzoekers door niets bewijzen dat dit meetplan foutief of niet correct zou zijn.

25. Daarenboven bestaat er een erfdienstbare weg zoals ondermeer blijkt uit de notariële akte dd. 10 januari 1992 verleden voor Mter. Grootjans Paul, Notaris ten standplaats Grimbergen (cfr. Supra).

Zoals uit de bijgevoegde plannen blijkt, is deze erfdienstbare weg aan de monding met de Chrysantenlaan niet minder dan 07 meter breed, terwijl deze overal minimaal 04 meter breed is.

De weg is derhalve niet te smal, terwijl twee voertuigen elkaar kunnen kruisen.

26. Deze erfdienstbare weg is niet alleen voldoende breed, maar ook degelijk geasfalteerd.

Via deze erfdienstbare weg wordt eveneens op meer dan voldoende manier verbinding gemaakt met de openbare weg, Chrysantenlaan, waarvan niet betwist wordt of kan worden dat deze een voldoende uitgeruste weg of straat is.

Hierbij mag niet worden vergeten dat **voorheen alle onderscheiden percelen deel uitmaken van 01 geheel toebehorende aan de familie De Vuyst**.

**De erfdienstbare weg werd gecreëerd teneinde toegang te geven tot de openbare weg en de percelen daarmee te verbinden.**

Deze weg kan dan ook minstens aanzien worden als de weg of private weg zoals voorzien in artikel 3 van het weguitrustingsbesluit.

27. Volledig ten onrechte halen verzoekers aan dat de erfdienstbare weg niet als een toegangsweg naar de openbare weg (Chrysantenlaan) aanzien kan worden om reden dat deze erfdienstbaarheid ook door verzoekers gebruikt zou worden.

Deze stelling is onjuist.



*Dat conluante ontegensprekelijk beschikt over een erfdienstbaarheid van overgang naar de Chrysantenlaan werd hiervoren reeds voldoende uiteengezet en blijkt uit de reeds geciteerde notariële akte van Notaris Grootjans (cfr. supra).*

*Ook verzoekers moeten via dezelfde losweg welke eveneens op de eigendom van conluante ligt, over het perceel van conluante naar de Chrysantenlaan.*

*Dit doet echter geen afbreuk aan het gegeven dat deze weg voldoende is om aan te sluiten bij of uit te monden op de voldoende uitgeruste Chrysantenlaan.*

28. *Conluante brengt een arrest dd. 29/08/2012 (nr. A/2012/0337 in de zaak 1112/0213/A/4/0178) van de Raad voor Vergunningsbetwistingen bij waarin de stelling van verzoekster bevestigd wordt.*

*cfr. p.4 : (...)*

*In voorliggend geval was het perceel eveneens verbonden met de openbare weg via een private toegangsweg waarop eveneens een erfdienstbaarheid rustte voor een achterliggende hoeve....*

*In casu doet zich een gelijkaardig geval voor.*

29. *Conclusie is dan ook dat ook hier de argumentatie en/of de grief van verzoekers faalt.*
30. *Tevens moet worden vastgesteld dat – zoals reeds aangehaald in het arrest van de verwerping van de gevraagde schorsing – ook de vordering tot annulatie / schorsing bijzonder vaag en weinig concreet is.*

*Conluante behoudt zich derhalve het recht voor om verder te concluderen zo zou blijken dat verzoekers hun vordering nog zouden concretiseren, uitbreiden of veranderen.*

*...”*

De verzoekende partijen herhalen in de wederantwoordnota hun standpunten en dupliceren nog:

*“ ...*

*Ten onrechte verwijst tussenkomende partij naar rechtspraak van Uw Raad gekend onder het nr. A/2012/0337. Tussenkomende partij citeert immers een passage uit het arrest dat de feitelijke voorgaanden behandelt, met name is dit een passage genomen uit het besluit van de Deputatie dat voor Uw Raad werd bestreden. Geenszins betreft de geciteerde passage dan ook een beoordeling door Uw Raad van een gelijkaardig dossier als voorliggend dossier.*

*De rechtspraak van de Raad van State dient dan ook integraal te worden bijgetreden en heeft tot gevolg dat ook geen toepassing kan worden gemaakt van artikel 3 van het weguitrustingsbesluit.*

*7.- Dat o.m. 4<sup>de</sup> verzoekende partij wel enige tijd terug nog een stedenbouwkundige vergunning heeft bekomen voor het verbouwen van zijn zonevreemde woning doet hieraan geen afbreuk.*

*...*

*De bestaande erfdienstbare weg kan bijgevolg niet beschouwd worden als private toegangsweg tot een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5. VCRO.*

*Dat de erfdienstbare weg gecreëerd is om toegang te verlenen tot de bestaande woningen, die zijn afgesplitst van het bedrijf en afzonderlijk zijn verkocht, betreft een louter burgerrechtelijke aangelegenheid.*

*De creatie van deze erfdienstbaarheid staat los van de vraag of deze erfdienstbare weg als een private toegangsweg naar het bouwperceel (oorspronkelijk geconcipieerd als tuinzone bij één van de bestaande woningen) kan worden beschouwd in de zin van artikel 4.3.5. VCRO, quod certe non.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de gegevens van het dossier blijken de hierna volgende gegevens.

Volgens de bestreden beslissing omvat het aangevraagde “het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning, gelegen Chrysantenlaan 35 te 1850 Grimbergen”, kadastraal bekend afdeling 3, sectie F, perceelnummer 67x”.

In de verklarende nota bij de aanvraag wordt verduidelijkt dat het betrokken terrein een braakliggend terrein betreft dat deel uitmaakt van een woonerf dat ontsloten wordt via een gemeenschappelijke weg aansluitend op een gemeenteweg en dat voor de ontsluiting van de aangevraagde woning gebruik wordt gemaakt van deze gemeenschappelijke ontsluitingsweg, die een erfdienstbaarheid uitmaakt.

Deze gegevens worden niet betwist. In de bestreden beslissing wordt overigens uitdrukkelijk gesteld dat de “beroeper erkent dat de toegang gebeurt via een erfdienstbare weg”.

2.

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.”*

Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting (weguitrustingsbesluit), 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.”*

Uit het voorgaande volgt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning slechts kan verleend worden voor zover het betrokken terrein gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, zoals bedoeld in § 2, eerste lid van artikel 4.3.5 VCRO, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat en dat daar slechts kan worden van afgeweken in de gevallen en onder de voorwaarden bepaald door de Vlaamse regering. In het hiervoor geciteerd artikel 3 weguitrustingsbesluit wordt in dergelijke afwijking voorzien, met name de eisen inzake minimale weguitrusting gelden niet voor een private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

3.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast, los van het gegeven dat het betrokken perceelsdeel “met een tip” aan de Chrystantenlaan zou grenzen en los van het gegeven dat “er toch een padje (zou) zijn van 1 m breed”, dat de “werkelijke ontsluiting gebeurt met een erfdienstbaarheid die aan de straat een breedte heeft van 7m en versmalt tot 4m”.

In de verdere overwegingen van het bestreden besluit is sprake van een “verzwaring van deze erfdienstbaarheid tot het ontsluiten”, die volgens de bestreden beslissing aanvaardbaar zou zijn. In de conclusie van het bestreden besluit wordt nog gesteld dat “de aanvraag ligt aan een losweg die al drie woningen bedient en zo een openbaar karakter heeft verkregen”.

In de antwoordnota stelt de verwerende partij dat “er geen betwisting bestaat omtrent het bestaan van een erfdienstbare weg” en dat artikel 3 van het weguitrustingsbesluit bepaalt dat de eisen inzake minimale weguitrusting geen betrekking hebben op een “private toegangsweg tot de woning”.

Het is op grond van de overwegingen in de bestreden beslissing en de repliek in de antwoordnota niet duidelijk of de verwerende partij de betrokken ontsluitingsweg nu beschouwt als een “private toegangsweg”, dan wel een wegenis met openbaar karakter.

Het bestreden besluit bevat geen gegevens over de uitrusting van de betrokken ontsluitingsweg.

4.

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 of beoordeling bevat over de uitrusting van de betrokken ontsluitingsweg.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de bestreden beslissing werd genomen in strijd met artikel 4.3.5, §§ 1 en 2 VCRO in samenlezing met artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv WEMMEL SQUARE is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 november 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op een perceel gelegen te 1850 Grimbergen, Chrysantenlaan 35 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, perceelnummer 67x.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1100 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 26 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Ilke VAN BUGGENHOUT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ilke VAN BUGGENHOUT

Nathalie DE CLERCQ