

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0449 van 5 november 2012  
in de zaak 1112/0026/A/1/0016

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Kris LENS  
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Grote Nieuwendijkstraat 417  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 22 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 14 februari 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een woning.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 januari 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jurgen VERVAECK, die loco advocaat Kris LENS verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

### **III. FEITEN**

De aanvraag heeft de volgende voorgeschiedenis.

Een vergunning voor het bouwen van een woning werd eerst op 28 januari 1987 en vervolgens, na een tweede stedenbouwkundige aanvraag door de vorige eigenaar, op 10 mei 1988 geweigerd.

De verzoekende partij koopt op 20 november 2006 de inmiddels door de vorige eigenaar gebouwde woning.

Op 20 maart 2007 wordt een proces-verbaal opgesteld wegens het bouwen van een villa zonder stedenbouwkundige vergunning. Op 23 maart 2007 volgt een stakingsbevel, dat de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur op 3 april 2007 bevestigt, maar op 28 juni 2007 beslist de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen in kort geding tot opheffing van het stakingsbevel.

Op 6 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een woning”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woonpark.

De percelen zijn 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.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De Groendienst van de gemeente Kapellen adviseert gunstig op 2 februari 2011.

De Milieudienst van de gemeente Kapellen adviseert voorwaardelijk gunstig op 2 februari 2011.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen weigert op 14 februari 2011 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij:

“ ...

toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

...

ligging aan voldoende uitgeruste weg (art. 4.3.5 codex RO)

Het perceel is niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand. Het perceel grenst niet aan een openbare weg, de toegangsweg welke gevormd wordt naar de openbare weg heeft een privaat karakter, wat niet aanvaard kan worden. De private toegangsweg tot het bouwperceel wordt ook aangelegd op een deel van het perceel ■■■■ dat bestemd is om te worden bebouwd met een kopwoning op de linker perceelsgrens, tegen het huis ■■■■.

...

verenigbaarheid met andere voorschriften

De voorliggende weg is niet voldoende uitgerust gelet op de plaatselijke toestand.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag past niet in de omgeving en voldoet niet voor volgende punten:

- 1) Het perceel grenst niet aan een openbare weg. De toegangsweg, welke leidt naar de openbare weg heeft een privaat karakter, wat niet aanvaard kan worden.

Het betreft ook geen voldoende uitgeruste weg, de weg is wel verhard met asfalt en voorzien van elektriciteit, maar voor een nieuwe wegenis wordt een wegbreedte van minstens 12m breed opgelegd, wat hier niet het geval is. Er kan worden afgeweken 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 inwerkingtreding van dit besluit deze bestemming heeft;
- 2° de woning komt te liggen in een gebouwengroep (= 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);
- 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.

*Toetsing:*

*1° Het perceel ligt in woonparkgebied.*

*2° Langs deze weg zijn 2 gebouwen gelegen, er kan bijgevolg niet gesproken worden van een gebouwengroep.*

*3° De woning ligt niet aan een openbare weg. Er werden aan deze private weg geen 5 vergunningen verleend voor het bouwen van nieuwbouw of herbouw van verschillende woningen.*

*4° De grond waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ligt niet in overstromingsgebied.*

*Het perceel voldoet bijgevolg niet aan de voorwaarden van dit besluit.*

- 2) *De private toegangsweg tot het bouwperceel wordt ook aangelegd op een deel van het perceel ■■■■ dat bestemd is om te worden bebouwd met een kopwoning op de linker perceelsgrens, tegen de woning ■■■■.*

*De muur van de woning 92 staat niet volledig op de perceelsgrens, maar in de stedenbouwkundige vergunning van 2002, voor het uitbreiden van deze bestaande woning, werd nog eens benadrukt dat er tegen de woning moet aangebouwd worden. De uitbreiding is ook effectief op de perceelsgrens vergund en is uitgevoerd in een snelbouwsteen. Vooraan staat de woning +/- 80cm van de perceelsgrens, maar 7m dieper staat de woning op de perceelsgrens. Het nemen van de toegang tot het bouwperceel langs die plaats is derhalve ook niet aanvaardbaar. Er wordt hier een tweede bouwstrook gevormd tegenover de ■■■■, daar het perceel +/- 70m verwijderd is van de ■■■■, wat niet toegestaan kan worden.*

- 3) *De aanvraag voldoet niet aan de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige normen voor woonparkgebied. De bouwdiepte dient beperkt te blijven tot maximum 17m, de woning is in werkelijkheid 34,25m diep, gezien vanaf de ■■■■. Als men dit vanuit een ander perspectief bekijkt, kan de bouwdiepte ook als de bouwbreedte van de woning gezien worden, maar dan nog voldoet de woning niet aan de normen. De bouwbreedte van de woning mag immers maximum 2/3 van de perceelbreedte bedragen gemeten op de voorgevellijn, dus maximum 27,6m breed.*

*Er werd tot driemaal toe een weigering afgeleverd voor deze aanvraag, bijgevolg heeft de toenmalige aanvrager deze overtreding bewust gedaan. De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.*

*...*

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14 FEBRUARI 2011 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van de vrijstaande eengezinswoning, om bovenvermelde redenen.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 30 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 19 mei 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 24 mei 2011 beslist de verwerende partij op 7 juli 2011 als volgt het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

*De aanvraag betreft het regulariseren van een bestaande vrijstaande woning. Het gaat om een perceel dat ontsloten wordt via een private weg tot aan de [REDACTED] en waarop de aanvrager recht van doorgang heeft via een bij notariële akte vastgelegde erfdienstbaarheid.*

....

9. Beoordeling:

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woonpark.*

...

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

*De aanvraag betreft de regularisatie van een bestaande villa van een niet geringe omvang op een relatief klein perceel. De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woondichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Het gaat om een perceel van 1874m<sup>2</sup> en een bebouwde oppervlakte van 232m<sup>2</sup>. Op de verhardingen naar de carport en inkom woning, de terrassen en de vijver na, is de rest van het perceel als een tuin met verscheidene hoogstammige bomen aangelegd. Men kan stellen dat de aanvraag voldoet aan de gewestplanbestemming.*

*Conform artikel 4.3.5 van de VCRO kan slechts een vergunning afgeleverd worden voor het oprichten van een woning wanneer het perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Gelet op de plaatselijke toestand, namelijk gezien het feit dat het perceel ontsloten wordt naar de [REDACTED] via een strikt private, tamelijk smalle oprit naar een achtergelegen bedrijf, kan niet gesteld worden dat het perceel van de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg en dient geconcludeerd te worden dat voor deze aanvraag geen vergunning kan afgeleverd worden.*

*Conform artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering inzake de minimale weguitrusting kan er in het geval van individuele aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning 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 is voldaan:*

*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 niet aan punten 2° en 3°. Er zijn aan deze inrit geen vijf andere vergunningen afgeleverd sinds 22 april 1962. Het betreft hier immers een private inrit en geen straat met een openbaar karakter.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De woning werd opgetrokken in een tweede bouwlijn gelegen achter de percelen die zich aan de [REDACTED] bevinden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt beschouwd, is dit geen ideale situatie. Gezien echter de gebouwenconfiguratie in de omgeving met onder meer het achterliggende bedrijf dat zich ook ver van de openbare weg bevindt, kan men stellen dat de woning eerder een invulling geeft van een restperceel gelegen tussen reeds bebouwde terreinen. Het bijgekochte perceel nr. 451g2 gelegen ten zuiden van het hoofdperceel, dient echter in overeenstemming met het behoud van het parkachtige karakter zoveel mogelijk bebost te worden met hoogstammig groen conform de gewestplanbestemming. Ook een kippenren op die plaats is te vermijden.

Omwille van het feit dat het perceel niet via een voldoende uitgeruste weg kan ontsloten worden, kan er sowieso geen vergunning worden verleend.

In zitting van 26 mei 2011 werd dit beroep verdaagd om het mogelijk te maken de bijkomende nota van de beroeper te bekijken en in de beoordeling op te nemen.

De argumentatie van deze nota is grotendeels dezelfde als die van het beroepschrift. Er wordt verder een bijkomende argumentatie gegeven over het statuut van de weg. De beroeper stelt daarover het volgende:

...

Deze redenering wordt niet bijgetreden. Het voormelde standpunt wordt aangehouden.

De aanvraag kan derhalve niet voor vergunning in aanmerking komen.

...

#### **Algemene conclusie:**

**De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.**

**De aanvraag is niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.**

**De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits het volledig met hoogstammig inheems groen aanleggen van het perceel nr. 451g2.**

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing, conform artikel 4.7.23, §3 VCRO, op 28 juli 2011 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een ter post aangetekende brief van 22 augustus 2011.

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

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt dus, conform artikel 4.8.16 §1, 1° VCRO, over het rechtens vereiste belang om beroep in te stellen bij de Raad.

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

##### **A. Enig middel**

###### *Standpunt van de partijen*

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.5 VCRO, van artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering inzake de minimale wegwitruising, van artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet van 29 juli 1991 en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij betoogt vooreerst dat de private toegangsweg (een op 17 november 2008 gevestigde erfdienstbaarheid op de aangelegde en uitgeruste weg naar het perceel) een voldoende uitgeruste weg is, zoals bedoeld in artikel 4.3.5 VCRO.

Volgens de verzoekende partij schendt de verwerende partij artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale wegwitruising, nu zij de aanvraag weigert omdat 'het perceel ontsloten wordt naar de [REDACTED] via een strikt private en smalle oprit waardoor niet kan gesteld worden dat het perceel van de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg'.

De verzoekende partij stelt dat het duidelijk is dat haar perceel wel paalt aan een voldoende uitgeruste weg, zoals zij ook uiteengezet heeft in een tijdens de administratieve beroepsprocedure, naar aanleiding van de hoorzitting van 24 mei 2011, ingediende toelichtende nota, waarop de verwerende partij echter niet geantwoord heeft, behalve door te vermelden dat zij de redenering van de verzoekende partij niet bijtreedt en door met een stijlformule te verwijzen naar de bestaande toestand.

Volgens de verzoekende partij miskent de verwerende partij de voorwaarden van een voldoende uitgeruste weg omdat het privaat karakter van de weg geen enkele rol speelt.

###### *Beoordeling door de Raad*

1.

Krachtens artikel 4.3.5, §1 en §2 VCRO kan een stedenbouwkundige vergunning voor een woning slechts worden verleend wanneer het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die 'ten minste' verhard is met duurzame materialen en voorzien is van een elektriciteitsnetwerk: *'de Vlaamse regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken'.*

De vraag of een weg, gelet op de plaatselijke toestand, (on)voldoende is uitgerust, behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid en de Raad heeft hierover slechts een marginale toetsingsbevoegdheid.

De verwerende partij weigert de aangevraagde regularisatievergunning volgens de bestreden beslissing omdat:

*'gelet op de plaatselijke toestand, namelijk gezien het feit dat het perceel ontsloten wordt naar de [REDACTED] via een strikt private, tamelijk smalle oprit naar een achtergelegen bedrijf, kan niet gesteld worden dat het perceel van de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.'*

Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook dat het perceel van de verzoekende partij via een private inrit (een door de verzoekende partij gevestigde erfdienstbaarheid) aansluit op de [REDACTED], die een voldoende uitgeruste weg is.

2.

Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering ingevolge de totstandkoming van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 5 juni 2009, bepaalt:

*"De eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, §2, eerste lid VCRO, 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."*

De verwerende partij kan de aanvraag van de verzoekende partij tot regularisatie dan ook niet zonder meer weigeren omdat het perceel alleen via een strikt private inrit aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

Dat de verzoekende partij zelf geen eigenaar is van de private inrit doet daar niets aan af.

De Raad oordeelt dan ook dat de bestreden beslissing artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering inzake de minimale weguitrusting van 17 november 2006 schendt.

Het middel is gegrond.

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

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.



2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 juli 2011, waarbij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van een woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.

4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,            voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS