

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0260 van 1 april 2014  
in de zaak 1011/0271/A/8/0238

*In zake:*

1. de heer █████, met kantoor te █████
2. de heer █████, met kantoor te █████

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 21 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw van 5 juli 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te █████ en met als kadastrale omschrijving █████.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 5 februari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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 voorliggende vordering.

### III. FEITEN

Op 18 maart 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning”*.

Een eerdere aanvraag voor het bouwen van een eengezinswoning werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw bij besluit van 1 februari 2010. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft deze aanvraag op 21 januari 2010 ongunstig geadviseerd om reden dat de ██████ ter plaatse verhard is met grind wat niet als een duurzaam materiaal voor een wegverharding kan worden beschouwd. Het college van burgemeester en schepenen overweegt in de weigeringsbeslissing dat de woning wordt ingeplant tot op de linker perceelsgrens. De aanvragers hebben hiertegen geen beroep ingesteld, maar hebben een nieuwe aangepaste aanvraag ingediend na het naastgelegen perceel gekocht te hebben, zodat een bouwvrije strook kan worden voorzien.

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

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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 maart 2010 tot en met 23 april 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend door de eigenaar van de af te werken woning.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 30 maart 2010 een gunstig advies uit.

De CVBA ██████ brengt op 19 april 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Meeuw verleent op 10 mei 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ... “ ...  
**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**  
*De voorgestelde bestemming is residentieel wonen. Hierdoor is geen overeenstemming ...”*

met het voorschrift, toepasselijk voor agrarische gebieden. De aanvraag voldoet wel aan de afwijkingmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.3 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening. De nieuwe woning is van het driegeveltype, het perceel heeft een oppervlakte van minder dan 650 m<sup>2</sup>, het bouwvolume (764 m<sup>3</sup>) bedraagt minder dan 1.000 m<sup>3</sup> en de aangrenzende woning wordt als hoofdzakelijk vergund beschouwd en is niet verkrot.

Het ontwerp sluit voldoende aan met het bestaande gebouw en vormt er een architecturaal mede.

Ter plaatse is de [REDACTED] verhard met grint wat niet als een duurzaam materiaal voor wegverharding kan beschouwd worden. Hierdoor is de aanvraag niet in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen van artikel 4.3.5 van hogervermelde Codex.

**Algemene conclusie**

Om bovengenoemde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal niet verantwoord.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw weigert op 5 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

De voorgestelde bestemming is residentieel wonen. Hierdoor is geen overeenstemming met het voorschrift, toepasselijk voor agrarische gebieden. De aanvraag voldoet wel aan de afwijkingmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.3 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening. De nieuwe woning is van het driegeveltype, het perceel heeft een oppervlakte van minder dan 650 m<sup>2</sup>, het bouwvolume (764 m<sup>3</sup>) bedraagt minder dan 1.000 m<sup>3</sup> en de aangrenzende woning wordt als hoofdzakelijk vergund beschouwd en is niet verkrot.

Het ontwerp sluit voldoende aan met het bestaande gebouw en vormt er een architecturaal mede.

Ter plaatse is de [REDACTED] verhard met grint wat niet als een duurzaam materiaal voor wegverharding kan beschouwd worden. (Tevens is het gedeelte van de [REDACTED] ter hoogte van het betreffend perceel geen openbaar domein). Hierdoor is de aanvraag niet in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen van artikel 4.3.5 van hogervermelde Codex.

**Algemene conclusie**

Om bovengenoemde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal niet verantwoord.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 27 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 oktober 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt deel uit van een behoorlijk

*vergunde en niet vervallen verkaveling.*

*Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikelen 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn van kracht. Het oprichten van een woning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.*

*3. Zoals bepaald in artikel 4.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan voor het bouwen van een eengezinswoning indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:*

*(...)*

*De oppervlakte van het perceel bedraagt 474 m<sup>2</sup> en het perceel sluit aan op een bestaande woning met een wachtgevel zoals bedoeld in de Codex. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden van het bovengenoemd artikel. Dit betekent dat er kan afgeweken worden van de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*4. Naast de toetsing aan de afwijkingsmogelijkheden op bestemmingsvoorschriften, dient de aanvraag ook steeds te voldoen aan de decretale beoordelingselementen, zoals bedoeld in artikel 4.3.5.:*

*(...)*

*Het perceel is niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en komt bijgevolg niet in aanmerking voor een stedenbouwkundige vergunning. Het is slechts bereikbaar via een erfdienstbare doorgang, voorzien van een niet duurzame kiezelverharding. Alleen het eerste deel van de ■■■, dat deel uitmaakt van het openbaar domein, is volledig aangelegd met duurzame materialen.*

*5. De suggestie van de aanvrager in het beroepschrift dat het nog mogelijk zou zijn om de weg alsnog duurzaam te verharderen is niet correct, daar de toegangsweg naar de aanpalende woning een erfdienstbare doorgang betreft op de aanpalende percelen nrs. ■■■ en ■■■. De weg maakt geen deel uit van het openbaar domein. Voor voetgangers heeft de weg wel een openbaar karakter sinds de verlegging van de voetweg nr. 136 naar de weg in kwestie. De verlegging van de buurtweg werd door de deputatie goedgekeurd in 1989, met behoud van zijn oorspronkelijke breedte en statuut. Dit wil zeggen dat de weg nog steeds op privaat domein ligt en een breedte heeft van 1.60m. Deze beperkte breedte laat geen gemotoriseerd verkeer toe, hij heeft alleen een openbaar karakter voor wandelaars en eventueel voor fietsers.*

#### Conclusie

*De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning om volgende redenen:*

- het perceel is niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. De weg is slechts verhard met niet een niet duurzame kiezelverharding. Hierdoor is de aanvraag in strijd met artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening waarin de decretale beoordelingsgronden zijn bepaald;*
- de weg heeft over haar effectieve breedte maar het statuut van een erfdienstbare doorgang op het aanpalend perceel, in functie van de toegang naar de noordelijk*

*aanpalende woning. Slechts over een breedte van 1.60m betreft het een openbare voetweg.*

...”

Na de hoorzitting van 19 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 21 oktober 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren conform het hierboven geciteerde verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 3 november 2010.

Het beroep tot nietigverklaring werd ingediend met een aangetekende brief van 22 november 2010 en is bijgevolg tijdig ingesteld.

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

De verzoekende partijen zijn de aanvragers van de geweigerde stedenbouwkundige vergunning, en beschikken overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang bij hun vordering.

Het beroep is ontvankelijk.

##### **C. Schending van artikel 4.8.18 VCRO**

Krachtens artikel 4.8.18 VCRO is elke verzoekende partij een rolrecht verschuldigd. Indien het bedrag niet binnen de decretaal voorziene termijn is gestort, wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard, tenzij de verzoeker gegronde redenen kan aanbrengen voor dit verzuim.

De Raad stelt vast dat het rolrecht maar eenmaal werd betaald. De Raad neemt aan dat de verrichte betaling gebeurde in hoofde van de eerste verzoekende partij.

De tweede verzoekende partij heeft op openbare zitting van 4 maart 2014 geen gegronde redenen aangebracht om de niet-betaling van het rechtens vereiste rolrecht te verantwoorden.

Het beroep kan enkel ontvankelijk zijn wat betreft de eerste verzoekende partij

Het beroep is onontvankelijk in hoofde van de tweede verzoekende partij.

## V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Enig middel

#### Standpunt van de partijen

In dit middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in: van artikel 4.4.33 van de Vlaamse Codex (waarbij de Raad er van uitgaat dat de verzoekende partijen artikel 4.4.3 VCRO bedoelen) en van “de regelgeving betreffende verkrijgende verjaring van openbaar nut”.

De verzoekende partijen lichten het middel als volgt toe:

“ ...

1-Deze aanvraag **voldoet volledig aan de bepalingen van artikel 4.4.33 van de Vlaamse Codex.** (letterlijk geformuleerd in de weigeringen)- bijlage 1

2-Het advies van 1/02/2010 vanuit RUIJTE EN ERFGOED VLAAMS BRABANT, vermeldt letterlijk: “ uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of **kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden**) met de wettelijke bepalingen. – bijlage 2

3- Alle adviezen werden gunstig geadviseerd. – bijlage 3

4-Het betreft hier **wel degelijk openbaar domein**, deze weg heeft een officiële naam, verder op dezelfde de weg staat de woning met huisnummer [REDACTED]. Een woning gebouwd in de jaren 70, deze woning wordt bediend langsheen deze openbare weg. Trouwens speelt hier ook **artikel 2229 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek**, zijnde de verkrijgende verjaring van openbaar nut. De [REDACTED] wordt reeds meer dan 30 jaar onafgebroken gebruikt door bewoners en wandelaars, met de auto en te voet. Trouwens loopt op deze weg ook de **officiële weg nr [REDACTED]** (bron atlas der voetwegen) - bijlage 4

5-We stellen vast dat recent voor een identieke situatie een vergunning werd afgeleverd voor de bouw van een nieuwe eengezinswoning gelegen langs de [REDACTED]. Hier werd de voetweg recent verhard dmv asfalt om aan de bouwvergunningsvereisten te voldoen. Deze woning werd inmiddels vergund - bijlage 5

6- De bestaande [REDACTED] bestaat momenteel gedeeltelijk uit kasseiverharding, gedeeltelijk grint en gedeeltelijk asfalt.

7- Er werd op 4/5/2010 een schrijven gericht aan de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, ivm de asfaltverharding ( toplaag), dit schrijven is totop heden onbeantwoord gebleven ( bijlage 6). In de eerdere weigering stond letterlijk vermeld dat : aanvraag niet in overeenstemming is (of **kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden**) met de wettelijke bepalingen. Tijdens de zitting op de Provincie werd ons medegedeeld dat de gemeente deze voorwaarde aldus dient op te leggen en dat aldus vergunning kan worden bekomen.

8-Betreffende het statuut van de weg is het **artikel 2229 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek betreffende de verkrijgende verjaring van openbaar nut wel heel duidelijk.** De [REDACTED] behoort aldus wel zeer duidelijk tot het openbaar domein. De breedte

**bedraagt terplaatse wel degelijk 4 m over de gehele lengte tot aan de laatste woning in de straat. Dit kan terplaatse duidelijk worden vastgesteld.**

*9- Bijlage 7: Beslissing van de Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams Brabant*

*Aldus volgens het bovenstaande zijn we van mening dat de regelgeving betreffende verkrijgende verjaring van openbaar nut hier duidelijk werd geschonden.*

*Betreffende de Vlaamse Codex, staat heel duidelijk dat: de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen ( zie weigering van 1/02/2010.*

*...”*

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“...*

*Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoeker duidelijk een andere inhoudelijke appreciatie heeft gegeven aan deze aanvraag.*

*Wij verzoeken de Raad voor Vergunningsbetwistingen het verzoek ongegrond te verklaren en de vordering tot nietigverklaring af te wijzen. De deputatie volhardt in haar besluit dat op een gemotiveerde en wettige wijze tot stand is gekomen. Het betreft hier de bouw van een woning op een perceel dat niet in aanmerking komt voor een stedenbouwkundige vergunning. Het perceel is niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. De weg is slechts verhard met een niet duurzame kiezelverharding. Hierdoor is de aanvraag in strijd met artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin bepaald wordt dat:*

**Art. 4.3.5.** §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.*

§3. *In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt, kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.*

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.*

§4. De voorwaarde, vermeld in §1, is niet van toepassing:

1. in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;
2. voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;
3. op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

In ondergeschikte orde, voor zover de Raad voor Vergunningsbetwistingen, toch tot vernietiging van de bestreden beslissing zou overgaan, verzoeken wij uw Raad de kosten van het beroep ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen.

Dit verzoek is volledig conform de vaste rechtspraak van de Raad van State waarbij, in geval van vernietiging door de Raad van State van een door de deputatie genomen beslissing inzake bouw- en verkavelingsberoepen, telkens het Vlaamse Gewest verwezen wordt in de kosten van het beroep tot nietigverklaring.

Bij wijze van voorbeeld kunnen wij hier het arrest van de Raad van State nr. 204.407 van 27 mei 2010, inzake ██████ en ██████ aanhalen, waarbij het Gewest in de kosten werd verwezen, niettegenstaande het Gewest geen partij was in de zaak en de verwerende partij de deputatie was.

Opvallend in dit arrest is dat, naar aanleiding van een opgeworpen exceptie, de Raad van State expliciet opmerkte (onderaan p. 5 van het geciteerde arrest) :

*Bij het nemen van het bestreden besluit is de verwerende partij opgetreden als een door een decreet met een opdracht van algemeen belang belaste overheid. De provincie Vlaams-Brabant heeft in dezen generlei beslissing genomen. Hieruit volgt dat het onderhavige beroep niet kan worden aangemerkt als een tegen de provincie ingesteld rechtsgeding.*

*In deze omstandigheden zijn wij dan ook van oordeel dat de kosten van een procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen alleszins niet ten laste van de provincie gelegd kunnen worden.*

...

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“...

1-Deze aanvraag **voldoet volledig aan de bepalingen van artikel 4.4.33 van de Vlaamse Codex.** (letterlijk geformuleerd in de weigeringen)

2-Het advies van 1/02/2010 vanuit RUIJTE EN ERFGOED VLAAMS BRABANT, vermeldt letterlijk: “ uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of **kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden**) met de wettelijke bepalingen.

Deze bewoordingen kunnen ons inziens maar op één wijze van inhoudelijke appreciatie worden verstaan.

Het is te zeggen, dat wanneer de nodige voorwaarde, tzt verhard van de weg wordt opgelegd, dat vergunning kan worden afgeleverd aangezien dat ook onze aanvraag volledig voldoet aan de bepalingen van de Vlaamse Codex.



*We hebben zelf trouwens, in datzelfde verband een schrijven gericht aan het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw op 4/5/2011, waarvan ontvangsbewijs, doch dit schrijven werd nooit beantwoord door de gemeente.*

*Aldus volgens het bovenstaande blijven we van mening dat de regelgeving betreffende Betreffende de Vlaamse Codex: de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, volledig in aanmerking kan komen voor vergunning. Deze bewoordingen kunnen toch maar op één duidelijke wijze worden verstaan, ons inziens.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partijen stellen in essentie in het middel dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO om af te wijken van de bestemmingsvoorschriften (zogenaamde afwerkingsregel), en dat de vergunning kan worden afgegeven wanneer “de nodige voorwaarde, tzt verhard van de weg wordt opgelegd”.

De verzoekende partijen stellen daarbij verder dat de ■■■ over de volledige lengte tot het openbaar domein behoort op grond van de regeling uit artikel 2229 B.W. betreffende de verkrijgende verjaring van openbaar nut, en dat de verwerende partij deze regelgeving heeft geschonden.

De verzoekende partijen betwisten met andere woorden niet ernstig dat de voorliggende weg, de ■■■, ter plaatse niet met duurzame materialen is verhard, aangezien zij stellen dat de verharding van deze weg als “nodige voorwaarde” kan worden opgelegd. Evenmin roepen zij uitdrukkelijk de schending in van artikel 4.3.5 VCRO.

Artikel 4.3.5 VCRO luidt als volgt:

*“...*

*Art. 4.3.5. §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.*

*§3. In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.*

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.*

*§4. De voorwaarde, vermeld in §1, is niet van toepassing:*

- 1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;*  
*2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;*  
*3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.*  
...”

Uit deze bepaling van artikel 4.3.5 VCRO volgt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning slechts kan worden verleend op een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds moet bestaan. Onder een voldoende uitgeruste weg wordt verstaan een weg die tenminste met duurzame materialen is verhard en is voorzien van een elektriciteitsnet.

De omstandigheid dat de verwerende partij oordeelt dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO (zogenaamde afwerkingsregel) om af te wijken van de toepasselijke bestemmingsvoorschriften, wil niet zeggen dat de vergunningverlenende overheid ook verplicht is om een vergunning te verlenen en neemt niet weg dat de aanvraag nog moet worden getoetst aan de decretale beoordelingselementen van afdeling 2 van hoofdstuk III van Titel IV van de VCRO.

De verwerende partij heeft dan ook terecht geoordeeld dat de aanvraag, naast de toetsing aan de voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO om van de bestemmingsvoorschriften af te wijken, ook moet worden getoetst aan de vereiste van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg zoals bepaald in artikel 4.3.5 VCRO.

De verwerende partij heeft in dit verband, op eensluitend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geoordeeld dat de aanvraag niet voldoet aan laatstgenoemde bepaling van artikel 4.3.5 VCRO, nu het perceel niet gelegen is aan een met duurzame materialen verharde weg:

“...  
*Het perceel is niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en komt bijgevolg niet in aanmerking voor een stedenbouwkundige vergunning. Het is slechts bereikbaar via een erfdiensbare doorgang, voorzien van een niet duurzame kiezelverharding. Alleen het eerste deel van de ■■■■, dat deel uitmaakt van het openbaar domein, is volledig aangelegd in duurzame materialen.*  
...”

De verzoekende partijen tonen helemaal niet aan dat deze vaststelling onjuist is en dat de ■■■■ ter plaatse wel met duurzame materialen is verhard. Wel integendeel, zij stellen dat de ■■■■ momenteel “gedeeltelijk uit kasseiverharding, gedeeltelijk grint en gedeeltelijk asfalt” bestaat, en voeren aan dat wanneer de “nodige voorwaarde, tzt verharderen van de weg” wordt opgelegd, de vergunning kan worden verleend.

De door verzoekende partijen niet concreet weerlegde vaststelling door de verwerende partij dat de aanvraag gelegen is aan een weg die wegens het ontbreken van een duurzame verharding niet kan worden beschouwd als een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 VCRO, volstaat om de weigering van de stedenbouwkundige vergunning te dragen.

De verzoekende partijen kunnen verder niet worden gevolgd wanneer zij stellen dat de vergunning kan worden afgeleverd wanneer de nodige voorwaarde met name de verharding van de weg wordt opgelegd.

Volgens artikel 4.3.5 VCRO kan 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”. De omstandigheid dat de verzoekende partijen er zich toe zouden verbinden om de weg (in de toekomst) te verharderen, nog afgezien van de vraag of dit wel zomaar mogelijk is aangezien zij beweren dat de weg ingevolge verkrijgende verjaring van openbaar nut tot het openbaar domein behoort, maakt het aangevraagde nog voor niet vergunning vatbaar aangezien er een voldoende uitgeruste weg moet bestaan *op het ogenblik van de aanvraag*, hetgeen in casu dus niet het geval is.

Verder moet worden opgemerkt dat volgens artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, de vergunningverlenende overheid de *mogelijkheid* heeft om in een stedenbouwkundige vergunning voorwaarden, met inbegrip van beperkte planaanpassingen m.b.t. kennelijk bijkomstige zaken, op te leggen teneinde het aangevraagde in overeenstemming te brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening, maar dat dit geen verplichting betreft. De verzoekende partijen kunnen dus op geen enkele manier voorhouden dat de verwerende partij verplicht was om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarde van de verharding van de weg. Bovendien kan de ligging van het perceel aan een voldoende uitgeruste weg bezwaarlijk worden beschouwd als een kennelijke bijkomstigheid in de zin van voornoemd artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

De verzoekende partijen geven duidelijk een verkeerde lezing aan de conclusie uit het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 21 januari 2010 zoals geciteerd in de eerdere weigering van stedenbouwkundige vergunning. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen lijken aan te voeren, kan hieruit geenszins worden afgeleid dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies heeft aangegeven dat de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen kan worden gebracht mits het opleggen van de nodige voorwaarden i.e. de verharding van de weg. Wel integendeel, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft hierin uitdrukkelijk vastgesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met artikel 4.3.5 VCRO nu de ■■■ ter plaatse verhard is met grint, hetgeen niet als een duurzaam materiaal kan worden beschouwd. In dit advies werd dan ook geconcludeerd dat de “aanvraag *niet* in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving”. Dit wil zeggen dat de aanvraag niet in overeenstemming is *en ook niet in overeenstemming kan worden gebracht* (mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen.

Volledig ten overvloede merkt de Raad op dat, nog afgezien van de vraag naar het eigendomsstatuut van de voorliggende weg, er ernstige legaliteitsbelemmeringen zouden bestaan tegen het opleggen van een soortgelijke voorwaarde. De afgifte van een stedenbouwkundige vergunning voor de verharding van de weg die volgens de verzoekende partijen een openbaar karakter heeft, is immers onderworpen aan de verplichting tot voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad van het tracé en de uitrusting van de wegen. Meer nog, aangezien op deze weg een voetweg loopt, kan de wijziging ervan niet worden doorgevoerd zonder dat de procedure van artikel 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen wordt nageleefd. Door een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarde dat de weg moet verhard worden, zou de verwerende partij dus vooruitlopen op een beslissing over de zaak van de wegen resp. de wijziging van een buurtweg, en zou zij zodoende de bevoegdheid van de gemeenteraad resp. de deputatie in deze miskennen. Artikel 4.2.19, §1, vierde alinea VCRO verzet zich tevens tegen een voorwaarde die de uitvoering van een vergunde handeling afhankelijk maakt van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Zoals hierboven gesteld, volstaat de niet weerlegde overweging dat het perceel niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg om de weigering van de stedenbouwkundige vergunning te dragen. De overwegingen uit het bestreden besluit met betrekking tot het eigendomsstatuut van de weg zijn dan ook te beschouwen als overtollige motieven. De kritiek van verzoekende partijen op deze overwegingen is kritiek op overtollige motieven die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

De vermeende schending van artikel 2229 van het Burgerlijk Wetboek inzake de verkrijgende verjaring van openbaar nut behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad. Een stedenbouwkundige vergunning wordt conform artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten, zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende deze rechten. Geschillen over burgerlijke rechten zoals de voorliggende discussie, behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

De verwijzing naar een vermeende identieke situatie waarvoor een vergunning werd verleend langs de ██████, doet aan het voorgaande geen afbreuk. De verzoekende partijen laten na om de desbetreffende stedenbouwkundige vergunning voor te leggen waaruit zou moeten blijken dat deze situatie vergelijkbaar is, zodat de Raad deze niet gestaafde bewering niet kan verifiëren en beoordelen. Daarenboven kan geen beroep worden gedaan op het gelijkheidsbeginsel om een onwettige vergunning te bekomen.

Het middel is deels onontvankelijk en voor het overige ongegrond.

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

1. Het beroep is onontvankelijk in hoofde van de tweede verzoekende partij, de heer [REDACTED].
2. Het beroep is ontvankelijk in hoofde van de eerste verzoekende partij, de heer [REDACTED].
3. Het beroep is ongegrond.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Katrien VISSERS

Pieter Jan VERVOORT