

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0968 van 19 april 2016
in de zaak 1112/0291/SA/3/0259

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ann DEVROE
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Louizastraat 32 bus 1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:

■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 december 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 24 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 1 augustus 2011 ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 13 oktober 2015 met nummer RvVb/S/1516/0106 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 januari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ann DEVROE die verschijnt voor de verzoekende partij, [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Koenraad VAN DE SIJPE die verschijnt voor de tussenkommende partij zijn gehoord.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 10 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 april 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om de tussenkommende partij toe te laten tot de debatten met betrekking tot de vordering tot schorsing en vernietiging aangezien zij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

1.

Wat de woning, eigendom van de verzoekende partij, op het links aanpalende perceel betreft, kan volgende historiek worden geschetst.

Op 4 februari 1960 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een huis. Op 11 oktober 2004 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een garage/berging achter op het perceel.

Op 24 februari 2011 dient de verzoekende partij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning op 1,90 m van de rechter perceelsgrens. Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 6 juni 2011 deze vergunning omdat een afstand van 1,90m ten opzichte van de rechter perceelsgrens vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet verantwoord is. De vergunning wordt ook in

graad van administratief beroep geweigerd. Tegen de beslissing van 13 oktober 2011 van de verwerende partij wordt geen jurisdictioneel beroep aangetekend.

Op 30 maart 2011 dient de verzoekende partij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor het herbouwen van de woning en voor een functiewijziging van de garage/berging tot permanente woning. Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] neemt geen beslissing binnen de decretaal voorziene termijn zodat de aanvraag wordt geacht stilzwijgend te zijn geweigerd. Tegen deze stilzwijgende weigeringsbeslissing wordt geen administratief beroep ingesteld.

Op 27 september 2011 dient de verzoekende partij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor de functiewijziging van de garage/berging naar vakantiewoning en de regularisatie van de garage/berging. Op 3 januari 2012 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] deze vergunning onder voorwaarden. Het administratief beroep van de heren [REDACTED] en de tussenkomenende partij tegen deze beslissing wordt op 16 juni 2012 door de verwerende partij verworpen. De heren [REDACTED] en de tussenkomenende partij hebben tegen deze beslissing een vordering tot vernietiging ingesteld bij de Raad. Het dossier is gekend onder rolnummer 1112/0783/A/3/0704.

Op 27 oktober 2011 dient de verzoekende partij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning. De nieuw te bouwen woning wordt op 3 m van de rechter perceelsgrens voorzien. Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent een vergunning op 30 januari 2012. Op 14 juni 2012 willigt de verwerende partij het administratief beroep van de heren [REDACTED] en de tussenkomenende partij in en weigert zij een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. De verzoekende partij heeft tegen deze beslissing een vordering tot vernietiging ingesteld bij de Raad. Het dossier is gekend onder rolnummer 1112/0825/A/3/0738.

2.

Op 13 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor *“het bouwen van een woning”*. De te bouwen woning zal, zo blijkt uit de beschrijvende nota bij de aanvraag, gebouwd worden tegen de gevel van de woning op het linkerperceel.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, 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 21 april 2011 tot en met 20 mei 2011, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Oost-Vlaanderen brengt op 4 mei 2011 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 4 juli 2011 het volgende gunstig advies:

“ ...

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het bouwen van een halfopen eengezinswoning tegen de bestaande woning met ‘wachtmuur’ op links aanpalend perceel, op basis van de zgn. ‘afwerkingsregel’ (art. 4.4.3 VCRO°.

Overwegende dat het perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg (), waar weliswaar riolering ontbreekt;

Overwegende dat de bestaande wachtmuur afgewerkt is met leien en blijken het oorspronkelijk bouwplan van de woning ‘te paard’ op de perceelsgrens zou opgericht zijn; Overwegende dat de betwisting van de rechtmatigheid van de bijgevoegde foto’s, de ligging van de perceelsgrens en het al dan niet ‘gemene’ karakter van de wachtmuur van de aanpalende woning burgerrechtelijke aangelegenheden betreffen waarin wij niet bevoegd zijn een oordeel te vellen;

Gelet op de weigering d.d. 06/06/2011 (...) van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het slopen en herbouwen van de aanpalende woning (met wachtmuur), waarbij den nieuwbouw op 1.90 m van de perceelsgrens zou verschoven worden;

Gelet op het negatief pre-advies van het College d.d. 30/05/2011 m.b.t. de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging van het achterliggend afzonderlijk bijgebouw op links aanpalend perceel (eig. Van Lierde).

Overwegende dat het tijdstip van afsplitsing van het perceel waarop de huidige aanvraag betrekking heft geen relevant criterium vormt bij de beoordeling van de aanvraag; dat art. 4.4.3. VCRO hierover immers geen temporele voorwaarde stelt, tenzij dat het perceel dient te bestaan op het moment van de aanvraag, hetgeen hier het geval is;

Overwegende dat het afgesplitste perceel een oppervlakte heeft van ca. 618 m²;

Overwegende dat de ontworpen woning een bouwvolume heeft van ca. 722 m³;

Overwegende dat geconcludeerd dient te worden dat de voorliggende aanvraag op dit moment voldoet aan alle voorwaarden tot toepassing van art. 4.4.3 VCRO;

Overwegende dat de ontworpen halfopen eengezinswoning qua gabariet grotendeels aansluit bij dat van de aanpalende woning; dat ze voor het overige, qua vormgeving, bouwvolume en materiaalgebruik conform is met de bebouwde omgeving en de gangbare stedenbouwkundige normen en aldus de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt;

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 28 juli 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST-NINOVE-GERAARDSBERGEN-ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in een agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, meer bepaald omdat de oprichting betreft van een bijkomende woning in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het terrein situeert zich in een open gebied in de landelijke deelgemeente [REDACTED].

Het bestaand kadastraal perceel is ruim groter dan 5000 m². Op de linker perceelsgrens staat een half open woning die aan de zijde waartegen aangebouwd zou worden afgewerkt is met leien.

De aanvraag beoogt het oprichten van een halfopen ééngezinswoning tegen de bestaande op het links aanpalend perceel.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex 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:

De aanvrager doet beroep op de afwerkingsregel (art.4.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Er wordt evenwel niet voldaan aan de voorwaarden gesteld in die afwerkingsregel inzake:

- Max. oppervlakte van het perceel mag niet groter zijn dan 650 m²: er wordt geen bewijs geleverd dat het een perceel betreft dat niet groter is dan 650 m². Het bouwterrein maakt immers deel uit van een onverdeelde eigendom dat groter is dan 5000 m².

- een eerder ingediende aanvraag om de half open woning op het links aanpalend perceel te vervangen door een vrijstaande, is hangende bij de deputatie. Mijn agentschap heeft in zijn advies d.d. 6/06/2011 (m.b.t. die aanvraag) gesteld dat de vrijstaande woning op 3m van de rechter perceelsgrens moet herbouwd worden (i.p.v. op 1,90m) en dat op deze wijze de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht wordt. Het is bovendien logisch dat de eerst ingediende aanvraag alle navolgende niet beïnvloedt en omgekeerd. De afwerkingsregel is bovendien geen onverkort 'recht' maar een uitzonderingsregel die voortvloeit uit de esthetische bekommernis om niet afgewerkte gevels af te werken.

Door het feit dat de eigenaar van het aanpalend perceel zijn woning wil vervangen door een vrijstaande vervalt de opportuniteit tot afwerking van een driegevelwoning.

De aanvraag komt derhalve neer op het oprichten van een bijkomende woning in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied wat fundamenteel strijdig is met de planologische voorzieningen van het gewestplan.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit 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, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 1 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing door de opname van het eigen gunstig advies en van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 16 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 oktober 2011 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 11 oktober 2011 beslist de verwerende partij op 24 november 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1 De voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften

1.1 Planologische voorschriften

- Het perceel ligt binnen de perimeter van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (koninklijk besluit van 30 mei 1978). De aanvraag ligt in een agrarisch landschappelijke waardevol gebied.

...

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch in een verkaveling.

...

2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het onbebouwd terrein situeert zich in het westelijke deel van het grondgebied van de gemeente [REDACTED], binnen de deelgemeente [REDACTED], op ongeveer 380 m zuidoostwaarts van de dorpskern.

Het perceel is gelegen langsheen de gemeenteweg [REDACTED], een volwaardig uitgeruste verbindingsweg en situeert zich in een open agrarisch gebied. Het landschap is glooiend en afhellend naar de westwaarts gelegen beekvallei van de [REDACTED].

Op het linksaanpalende perceel is een eengezinswoning van 2 bouwlagen en een zadeldak opgericht langsheen de rechter perceelsgrens, de grens met onderhavig perceel. De zijgevel langsheen de perceelsgrens is afgewerkt met leien. De woning en achterliggende vrijstaande garage liggen enigszins geïsoleerd ten opzichte van de andere woningen in de [REDACTED].

Zuidwaarts ligt aan zelfde zijde van de straat een landbouwbedrijf op +/- 100 m van de woning.

Op 12 april 2011 werd het betreffende perceel afgesplitst van een groter terrein, het heeft een oppervlakte van 618,35 m².

Het perceel grenst over een breedte van 17,5 m aan de voornoemde weg.

De voorgestelde halfopen woning kent 2 bouwlagen onder een hellende bedaking, een voorgevelbreedte van 11 m met een terras ernaast van 2,4 m breed en een bouwdiepte van 9,6 m met een trapconstructie tot een diepte van 12 m. Er blijft een bouwvrije strook gevrijwaard van 4 m.

De aanvraag beoogt het oprichten van een halfopen eengezinswoning tegen de woning in aanvraag met de motivatie dat toepassing kan gemaakt worden van de uitzonderingsregel volgens artikel 4.4.3 van de codex, de zogenaamde afwerkingsregel.

2.2 Resultaten openbaar onderzoek

Het bezwaar handelt over eerdere aanvragen tot slopen en herbouwen resp. functiewijziging van bestaande woning resp. bijgebouw op het links aanpalend perceel,

waardoor de toepassing van de afwerkingsregel onmogelijk wordt, het feit dat het tot 12 april 2011 geen afgesplitst perceel < 650 m² betreft, de betwisting i.v.m. het gemeen karakter van de wachtmuur, de afwezigheid van riolering, het onrechtmatig bekomen van foto's en de verplaatsing van de grenspaal.

...

2.6 Beoordeling

2.6.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.6.2 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het bouwen van een eengezinswoning, niet in functie van een agrarische activiteit, is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

In art 4.4.3 van de Vlaamse Codex wordt gesteld dat voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning kan worden afgegeven, indien voldaan is aan de hierna gestelde voorwaarden:

- het betreft een driegevelwoning, aangebouwd bij een wachtmuur aan een bestaande woning op een belendend perceel.*
- de oppervlakte van het te bebouwen perceel bedraagt max. 650m².*
- het bouwvolume van de nieuw op te richten woning bedraagt max. 1000m³.*
- de aanpalende bestaande woning of woningen is per 1 september 2009 op het ogenblik van de nieuwe vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.*
- het betreft geen ruimtelijk kwetsbaar gebied. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevrije constructies.*

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt onder "wachtmuur" verstaan:

1° een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;

2° een enkele wand die al op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

Het afgesplitste perceel waarop de nieuwe woning wordt opgericht heeft een oppervlakte van circa 618,35m². Het opmetingsplan werd geregistreerd op het registratiekantoor te

██████ op 12 april 2011, de registratie impliceert dat deze afsplitsing tegenstelbaar is aan derden en rechtsgeldig is. Het tijdstip van notariële afsplitsing van het perceel waarop de huidige aanvraag betrekking heeft, vormt geen relevant criterium bij de beoordeling van de aanvraag, art. 4.4.3. van de codex stelt hierover immers geen temporele voorwaarde, tenzij dat het perceel dient te bestaan op het moment van de aanvraag, hetgeen hier het geval is.

De ontworpen woning heeft een bouwvolume van ca. 722m³.

De wachtgevel waartegen aangebouwd wordt staat te paard op de perceelgrens en is bekleed met leien. Er kan vastgesteld worden dat de fundering over de perceelsgrens van het perceel in aanvraag 'uitsteekt'. Op het bouwplan bij de vergunningsaanvraag anno 1960 van de woning op huisnummer ██████ is duidelijk een wachtmuur te paard getekend.

De betwisting van het karakter van de wachtmuur van de aanpalende woning betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid.

De aanvraag voldoet aan alle voorwaarden gesteld in boven vermeld artikel 4.4.3.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het nieuw oprichten van een driegevelwoning in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gaat hier om een bescheiden woning op een afgesplitst bescheiden perceel, zodat de impact op het herbevestigd agrarisch gebied slechts beperkt zal zijn.

De beoogde halfopen eengezinswoning wordt aangebouwd aan de wachtgevel van de halfopen bebouwing op het linksaanpalende perceel en volgt de dakhelling en nokhoogte van deze woning. Qua insnijding in het agrarisch gebied wordt iets minder diep gegaan dan de bebouwing op het aanpalend perceel.

Er wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 4 m voorzien.

De gelijkvloerse bouwdiepte blijft beperkt tot 12 m en de bouwdiepte op de verdieping tot 9 m, wat ruimtelijk aanvaardbaar is, gelet op de meerdiepte van de aan te bouwen woning.

Het voorliggende ontwerp is qua vormgeving, bouwvolume en materiaalgebruik conform met de bebouwde omgeving en de gangbare stedenbouwkundige normen en brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

2. BELANG

Nu mijn verzoekster op 24/02/2011, zijnde ruim 2 maanden vóór de indiening van de kwestieuze bouwaanvraag door mevrouw [REDACTED], zelf een bouwaanvraag heeft ingediend voor het slopen en herbouwen van haar woning (in open verband en niet langer tot tegen de perceelsgrens), zijn er tegenstrijdige belangen met de in deze procedure betwiste bouwaanvraag. Bij de realisatie van de bouwplannen van mijn verzoekster zou door mevrouw [REDACTED] immers niet langer toepassing kunnen worden gemaakt van de afwerkingsregel, nu er geen wachtgevel meer zou zijn.

De aanvraag van mijn verzoekster werd, hoewel principieel aanvaardbaar, op 06/06/2011 door het College van Burgemeester en Schepenen geweigerd na een ongunstig advies van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar. In dit advies was de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar van oordeel was dat de herbouwde woning te dicht bij de perceelsgrens zou komen (1,9 m van de perceelsgrens), terwijl een minimale afstand van 3 m tot de perceelsgrens dient te worden bewaard.

Tegen deze weigering tekende mijn verzoekster beroep bij de Bestendige Deputatie van de Provincie OOST-VLAANDEREN (procedure gekend onder RO2/33-11/B.63-476) aan.

Bij besluit dd. 24/11/2011 willigde de Bestendige Deputatie van de Provincie OOST-VLAANDEREN dit beroep om dezelfde reden (te geringe afstand tot de perceelsgrens) niet in.

Mijn verzoekster diende op 27/10/2011 een nieuwe bouwaanvraag in, rekening houdend met de opmerkingen van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar en de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar, met name een aanvraag waarbij de geadviseerde afstand tot de perceelsgrens of 3 m wordt gerespecteerd.

Eerstdaags mag de beslissing van het College van Burgemeester van de stad [REDACTED] betreffende deze nieuwe bouwaanvraag worden verwacht.

Mijn verzoekster heeft derhalve het vereiste belang.

...”

2.

De tussenkomende partij voert met betrekking tot het belang van de verzoekende partij volgende exceptie aan:

“
...

2.1 belang

Verzoekende partij toont haar eigendomsrecht niet aan.

Zij wekt in haar enig verzoek de schijn te wonen op het aanpalend perceel, doch haar woonplaats betreft bovenvermeld adres te [REDACTED]

Bovendien is verzoekende partij weliswaar aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van (en wederopbouw op een gewijzigde plaats én gewijzigde verschijningsvorm van 3-gevel woning in 4-gevel woning van) de bestaande zonevreemde woning van het driegeveltype met huisnr. [REDACTED], doch deze aanvraag is thans hangende voor de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

Verzoekende partij vraagt dit slopen en wederopbouw aan van de bestaande woning nr. [REDACTED] op het perceel met kadastrale gegevens [REDACTED], die beiden één geheel vormen in gebruik.

Op een deel van met name perceel [REDACTED] is een achterliggende nieuwbouw-garage opgericht, vergund als garage in 2004, waarover momenteel een procedure tot regularisatie en functiewijziging naar toeristische logies hangende is bij de deputatie van Oost-Vlaanderen, aldaar gekend onder referte R02/33/12/B63-76.

Omtrent het eigendomsstatuut van de percelen links van het perceel voorwerp van de bestreden beslissing heerst de grootst mogelijke onduidelijkheid. Dit geldt namelijk ook voor het perceel nr. [REDACTED]. Immers, op beide percelen [REDACTED] werd een niet-vergunde verharde oprit aangelegd, die zich gedeeltelijk uitstrekt buiten de perceelgrenzen van voornoemde percelen tot op het links aanpalend perceel, kadastraal gekend onder nr. [REDACTED], eveneens gelegen in landschappelijk waardevol gebied. Het is evenmin duidelijk wie eigenaar is van dit perceel. Het college van burgemeester en schepenen had in zijn (thans voor de deputatie aangevochten) beslissing van 03.01.12 oren naar het bezwaar van tussenkomende partij nu hier hoe dan ook een bouwovertreiding op rust: “Gunstig advies, met uitsluiting van de verhardingen, voor het deel dat niet als noodzakelijke toegang of onder het vrijgestelde maximum (80m²) valt”.

Zodoende is verzoekende partij momenteel hoe dan ook geen vergunninghouder, en evenmin maakt zij aannemelijk eigenaar te zijn, zodat zij ten dezen onvoldoende doet blijken van haar belang.

De vordering dient derhalve te worden afgewezen wegens gebrek aan persoonlijk, rechtstreeks, actueel en zeker belang.

“
...”

3.

De verzoekende partij antwoordt hierop als volgt in haar wederantwoordnota:

“
...

1.

De tussenkomende partij betwist niet dat verzoekende partij meent vragen te moeten stellen bij het eigendomsrecht van verzoekende partij.

Voor zoveel als nodig toont verzoekende partij haar eigendomsrecht aan : verzoekende partij heeft op 18 maart 2003 bij akte verleden voor notaris [REDACTED], het woonhuis op en met grond gelegen aan de [REDACTED], gekadastraerd volgens titel [REDACTED], voor een oppervlakte van 18 are 26 ca [stuk 13] aangekocht.

Op 1 september 2009 bekwam zij bij verdelingsakte verleden voor notaris [REDACTED], de naakte eigendom van o.a. het perceel grond, gekend ten kadaster [REDACTED] [stuk 14].

Volledigheidshalve mag worden gepreciseerd dat de diensten van het kadaster de nummering van het perceel met nummer [REDACTED] gewijzigd heeft naar [REDACTED] (woonhuis vooraan: [REDACTED]) en [REDACTED] (vakantiewoning achteraan: [REDACTED]). Deze aanpassing is sedert aanslagjaar 2010 terug te vinden op het aanslagbiljet van onroerende voorheffing [stuk 15].

Waar de tussenkomende partij meent vragen te moeten stellen bij de woonplaats van de verzoekende partij, legt zij een digitaal uittreksel van haar identiteitskaart voor [stuk 16].

2.

De tussenkomende partij stelt dat “over het eigendomsstatuut van de percelen links van het perceel voorwerp van de bestreden beslissing” en “het perceel nr. [REDACTED]”, “de grootst mogelijke onduidelijkheid” heerst.

Het perceel [REDACTED] [zie kadastraal plan van 2002, stuk 17: perceel [REDACTED]] heeft een onregelmatige configuratie.

Een deel van de driehoek van perceel [REDACTED] wordt als landbouwgrond geëxploiteerd (bij de landbouwgrond van perceel [REDACTED]).

Op een beperkte oppervlakte (enkele m²) van perceel [REDACTED] is een waterdoorlaatbare verharding aangebracht voor toegang naar woning en vakantiewoning, om een betere configuratie te bekomen, voornamelijk ten gunste van het deel landbouwgrond.

Verzoekende partij betwist dat zij zowel bij de woning vooraan als het woningbijgebouw vergunningsplichtige handelingen zou hebben uitgevoerd zonder vergunning, omdat het hier gaat om de aanleg van “de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen “ in de zin van art. 2.1., 9° van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, doch dat terzijde.

De verzoekende partij toont haar eigendomsrecht ten genoegte van recht aan.

De exceptie van onontvankelijkheid dient te worden verworpen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dient een verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, aannemelijk te maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partij de aard van de gevreesde hinder of nadelen

afdoende concreet omschrijft, en dat zij aannemelijk maakt dat er een rechtstreeks, dan wel onrechtstreeks, causaal verband kan bestaan tussen die hinder of nadelen en de realisatie van de bestreden beslissing. Het vereiste belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

Anders dan de tussenkomende partij suggereert, wordt van een verzoekende partij niet verwacht dat ze een eigendomsakte voorlegt om haar belang op een ontvankelijke wijze te kunnen ontwikkelen. In antwoord op de opgeworpen exceptie voegt de verzoekende partij bij haar wederantwoordnota niettemin haar eigendomsakte zodat, minstens op dit punt, de exceptie van de tussenkomende partij moet worden verworpen.

2.

De verzoekende partij steunt haar belang in essentie op de omstandigheid dat met de voorliggende bestreden beslissing haar eigen bouwplannen worden doorkruist. Meer specifiek wenst zij de bestaande woning, gelegen tegen de perceelsgrens, te slopen en een nieuwe vrijstaande woning op te richten. Uit de uiteenzetting van de feiten blijkt dat de verzoekende partij op 24 februari 2011 reeds een aanvraag in die zin indiende maar dat de vergunning zowel in eerste administratieve aanleg (6 juni 2011) als in graad van administratief beroep (13 oktober 2011) werd geweigerd omdat de beoogde woning te dicht tegen de perceelsgrens zou worden opgericht.

De verzoekende partij dient vervolgens op 27 oktober 2011 een aangepaste aanvraag in (dit maal met een afstand tussen de woning en de perceelsgrens van 3m) die in eerste administratieve aanleg werd vergund (30 januari 2012) maar op initiatief van onder andere de tussenkomende partij in graad van administratief beroep werd geweigerd (14 juni 2012) en dit met verwijzing naar de thans bestreden beslissing. De verzoekende partij vecht ook de beslissing van 14 juni 2012 aan bij de Raad (het dossier is geregistreerd onder het rolnummer 1112/0825/A/3/0738).

Er kan in redelijkheid dan ook niet betwist worden dat de thans bestreden beslissing, minstens onrechtstreeks, hinderlijk en nadelig in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO kan genoemd worden in hoofde van de verzoekende partij en dit in zoverre de thans bestreden beslissing de eigen bouwplannen van de verzoekende partij doorkruist en in wezen onrealiseerbaar maakt. Het omgekeerde, dit wil zeggen de omstandigheid dat de aspiraties van de verzoekende partij concurreren met de intenties van de tussenkomende partij, geldt anderzijds evenzeer. De verzoekende partij heeft er dan ook zonder meer belang bij om de regelmatigheid van de bestreden beslissing in vraag te stellen en aan te vechten.

De exceptie van de tussenkomende partij kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.3 VCRO. Zij ontwikkelt haar middel als volgt:

“ ...

Om gebruik te kunnen maken van de afwerkingsregel dient overeenkomstig het artikel 4.4.3 VCRO aan een aantal voorwaarden te worden voldaan, o.m. het feit dat het perceel, waarop de nieuwe woning wordt opgericht, een maximale oppervlakte van 650 m² heeft.

In het voorliggend dossier wordt niet aan die voorwaarde voldaan. De oppervlakte van het bouwperceel is immers veel groter dan deze maximale oppervlakte van 650 m², met name 6600 m².

Mevrouw [REDACTED] poneert dat van dat grote perceel een perceel van 618,35 m² zou zijn afgesplitst en daarmee aan de oppervlaktevoorwaarde zou zijn voldaan.

Zij verwijst hiervoor naar een opmetingsplan van landmeter [REDACTED], dat op 12/04/2011 werd geregistreerd.

Het spreekt evenwel voor zich dat het louter opmaken en registreren van een opmetingsplan niet volstaat om te kunnen spreken over een afsplitsing van een perceel. Dit zou te eenvoudig zijn. Wat voorligt is louter een plan, waarop door een landmeter werd aangeduid hoe het perceel zou kunnen worden afgesplitst. Er is evenwel nog geen sprake van een effectieve afsplitsing of van een apart kadastraal perceel.

Om te kunnen spreken van een effectieve opsplitsing van het perceel dient onderliggend aan die splitsing een vorm van verdeling van het perceel aanwezig te zijn (eigendomsoverdracht, opstal, ect.). Dit is hier niet het geval.

In dat verband dient eveneens te worden gewezen op artikel 5.2.2 VCRO, dat voorziet dat bij een verdeling van een onroerend goed, zonder dat een verkavelingsvergunning is afgegeven, door de instrumenterende notaris een kennisgeving aan het College van Burgemeester en Schepenen van de betrokken gemeente dient te gebeuren: (...)

Ook van een dergelijke kennisgeving is hier geen sprake, hetgeen op zich ook aantoont dat er geen effectieve verdeling van het kadastrale perceel werd doorgevoerd.

Eén en ander werd overigens expliciet vermeld in het advies van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar van 28/07/2011 naar aanleiding van de voorliggende bouwaanvraag: (...)

Het staat dan ook vast dat er geen sprake is van een afsplitsing van het bouwperceel (van 618 m²) van het grotere perceel zodat niet wordt voldaan aan de voorwaarde, dat het bouwperceel maximaal 650 m² mag bedragen.

Bovendien, en voor zoveel als nodig, moet worden opgemerkt dat de voorafgaande splitsing van het perceel met het oog op het oprichten van een woning, waarbij het perceel op termijn (noodzakelijkerwijs) zal worden verkocht, langdurig verhuurd of bezwaard met een erfpacht- of opstalrecht, sowieso verkavelingsvergunningsplichtig is.

Dit principe werd vroeger reeds door de Raad van State bevestigd: (...)

In de mate dat het perceel de onverdeelde medeëigendom is van [REDACTED] en de bouwaanvraag door mevrouw [REDACTED] werd ingediend, kan er in alle redelijkheid van worden uitgegaan dat het – na oprichting van de woning – de bedoeling zal zijn deze te verkopen aan één van de deelgenoten of een derde dan wel een andere overdrachtsvorm uit te putten (verhuur voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstal).

Dit wordt overigens bevestigd in de beschijvende nota bij de herindiening van de onderhavige bouwaanvraag. Mevrouw [REDACTED] diende op 17/08/2011 opnieuw dezelfde bouwaanvraag in, maar dan met toevoeging van het bewijs van registratie van het opmetingsplan van landmeter [REDACTED], waarin duidelijk werd vermeld dat het afgesplitste perceel momenteel de onverdeelde medeëigendom is van [REDACTED], maar na het bekomen van de vergunning zal worden “toebedeeld” aan mevrouw [REDACTED]. Hoe dit zal gebeuren, wordt vooralsnog niet verduidelijkt, maar het is duidelijk dat er een zekere officiële overdrachtsvorm plaats zal vinden.

Opnieuw blijkt hieruit dat op vandaag nog geen reële splitsing van het perceel voorligt.

Rekening houdende met die intenties en de hierboven vermelde rechtspraak van de Raad van State, lijkt er derhalve geen splitsing mogelijk te zijn zonder voorafgaande verkavelingsvergunning. Ook deze ligt hier geenszins voor.

Er is dan ook een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering met het oog op de toepassing van de afwerkingsregel.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekster meent dat het artikel 4.4.3. VCRO is geschonden omdat niet voldaan zou zijn aan de oppervlakte-vereiste van het bouwterrein.

De deputatie voorziet een expliciete beoordeling in de bestreden beslissing omtrent dit aspect: (...)

Door een opmetingsplan met daarop een door een landmeter vastgestelde grenslijn te laten registreren, ligt die grenslijn ontegensprekelijk vast, en is de afmeting van het perceel niet alleen tegenstelbaar aan de ondertekenende partijen, maar ook aan derden.

Er is dan ook voldaan aan de oppervlakte-vereiste uit het artikel 4.4.3. VCRO. Dat er (nog) geen kadastrale splitsing heeft plaatsgevonden doet niet ter zake, aangezien het kadaster niet eigendomsaanwijzend is en een louter fiscaalrechtelijk instrument is.

Ook een notariële splitsingakte is niet vereist, nu deze geen grotere garantie biedt omtrent een nieuwe grenslijn. Een notariële splitsingsakte lijkt eerder nuttig wanneer er na scheiding

andere/nieuwe eigenaars van de onderscheiden delen zullen zijn. In casu is dit niet het geval (dezelfde personen blijven eigenaars), en heeft een notariële splitsingsakte dan ook geen nut.

Het feit dat de VCRO voorziet in de mogelijkheid van een notariële splitsingsakte maakt niet dat deze verplicht zou zijn.

Daarnaast is, anders dan verzoekster voorhoudt, evenmin een verkavelingsvergunning nodig. De verkavelingsvergunningsplicht geldt enkel wanneer men tot doel heeft minstens één van de nieuw gecreëerde kavels te verkopen, verhuren, of een erfpacht of opstalrecht daarop te vestigen. Dit is hier niet het geval, na splitsing blijven dezelfde personen eigenaar van beide gesplitste delen. Verzoekster beweert nog dat de feitelijkheden van het dossier, met name de mede-eigendom van het bouwperceel, bewijzen dat er later een “officiële overdrachtvorm” zal moeten plaatshebben.

Dit blijkt geenszins. Niets vereist dat er de mede-eigendom aan één van de mede-eigenaars zal verkocht worden, verhuurd worden voor meer dan 9 jaar, of dat één van hen een erfpacht of opstalrecht zal moeten verkrijgen. De nieuwe woning kan perfect in mede-eigendom behouden blijven en betrokken worden door één van de mede-eigenaars. Andere dan de vier hierboven opgesomde overdrachtsmogelijkheden kunnen evengoed gebruikt worden om de mede-eigendom te laten versmelten.

Het is duidelijk dat de decretale voorwaarden in casu zijn vervuld.

Het eerste middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

a. afwerkingsregel

De aanvraag voldoet volstrekt aan de voorwaarden opgenomen in de zgn. afwerkingsregel.

*De ouders van tussenkomende partij deden reeds in 1994 een aanvraag tot stedenbouwkundig attest voor het aanbouwen van een woning op het perceel van onderhavige aanvraag tegen de bestaande wachtgevel (**bijkomend stuk 4**). Er werd hen echter op basis van de destijds geldende regelgeving – destijds terecht – een negatief attest afgeleverd.*

Thans is de regelgeving significant gewijzigd.

Met name art. 4.4.3 VCRO verstrekt tussenkomende partij het decretaal kader om een woning aan te bouwen tegen de bestaande wachtgevel.

Art. 4.4.3 VCRO stelt met name: (...)

De wachtgevel van de bestaande woning op het aanpalend perceel is een gemene muur welke volkomen voldoet aan de voorwaarden opgenomen in voornoemd art. 4.4.3 VCRO. Nu verzoekende partij in haar enig verzoekschrift desbetreffend geen middel(enonderdeel) uitwerkt, en enkel de ontoereikende perceelsoppervlakte opwerpt, dient besloten dat

verzoekende partij de principiële overeenstemming van de aanvraag met de overige voorwaarden van art. 4.4.3 VCRO (afwerkingsregel) aanvaardt, met inbegrip van de burgerlijke rechten voorzien in het Burgerlijk Wetboek inzake de gemene muur.

b. afsplitsing is wettig

Het perceel van de aanvraag met een oppervlakte van 618,35 m² werd afgesplitst en afgepaald door erkende beëdigde landmeter [REDACTED]. Het opmetingsplan werd geregistreerd op het registratiekantoor te [REDACTED] op 12 april 2011, één blad, geen verzendingen, boek 6/90, blad 01 vak 05 (**stuk 4 bij beroep deputatie**). De registratie impliceert dat deze afsplitsing tegenstelbaar is aan derden (zowel privé-personen als administratieve diensten) en derhalve rechtsgeldig is.

Eénmaal het kadastraal inkomen van het afgesplitste perceel op het kadaster van landbouwgrond naar bouwgrond gewijzigd is, kent het kadaster een apart perceelsnummer toe.

Niets belet tussenkomende partij op deze wijze te werk te gaan.

Anders ware het plaatje trouwens geweest mocht in de regelgeving voornoemd (art. 4.4.3 VCRO) eveneens in de voorwaarde van de maximale perceelsoppervlakte van 650 m² voorzien zijn op datum van 1 september 2009 (zoals voor de wachtmuur). Dit is geenszins het geval. Afsplitsing van het perceel zoals in casu is derhalve volkomen wettig.

Verwezen zij overigens naar het antwoord van minister Muyters op een parlementaire vraag betreffende deze aangelegenheid: (...)

De aanvraag is zonneklaar geheel in overeenstemming met deze toelichting.

Immers, in casu is geen sprake van een eigendomsoverdracht. Het perceel van de aanvraag blijft in oververdeeldheid tussen tussenkomende partij en haar broers. N.a.v. de afsplitsing en de wetenschap dat het perceel niet van eigenaars zou veranderen meldde de notaris van tussenkomende partij overigens terecht dat hij geen akte diende op te stellen.

Een notariële splitsingsakte is niet alleen niet verplicht, zij heeft in deze ook geen enkel nut. Samen met de deputatie dient vastgesteld dat het feit dat in het kader van de informatieplicht van de notaris in art. 5.2.2 VCRO voorzien is dat de notaris een kennisgeving moet doen aan het college geenszins hoeft te betekenen dat deze kennisgeving in casu verplicht zou zijn.

Uit de libellering van voornoemd artikel blijkt heel duidelijk dat deze informatieplicht (kennisgeving aan college) enkel van toepassing is ingeval van een openbare verkoop, dan wel ondertekening van een akte. In casu is geen akte voorhanden vermits er geen eigendomsoverdracht plaatsvond. Van kennisgeving kan dan ook geen sprake zijn. Een geregistreerde afsplitsing op basis van een plan en afpaling door een beëdigd landmeter volstaat derhalve.

c. geen verkavelingsvergunning vereist

Volgens verzoekende partij zou een verkavelingsvergunning vereist zijn.

Samen met verwerende partij dient vastgesteld dat zulks niet correct is.

Overeenkomstig artikel 4.2.15, §1 VCRO mag niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Artikel 4.1.1, 14° van zelfde Codex definieert het begrip ‘verkavelen’ verder als volgt: “een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies”.

Het perceel blijft in handen van tussenkomende partij en haar twee broers, zodat van de overdrachten opgesomd in voormeld artikel geen sprake is; verkavelen is derhalve niet aan de orde.

*De door verzoekende partij aangehaalde (streng) rechtspraak vanwege de Raad van State gaat niet op. Zulks mag blijken uit een op handende zijnde interpretatieve bepaling desbetreffend, welke inmiddels reeds goedgekeurd werd in het Vlaams parlement (en waarvan de publicatie nakend is) (**bijkomend stuk 5**).*

Deze bepaling luidt als volgt:

Art. 20 :

*Artikel 4.1.1, 14°, en artikel 4.2.15, §1, eerste lid, van dezelfde codex worden uitgelegd als volgt:
(...)*

*Uit het voorstel van decreet d.d. 16.02.12 blijkt duidelijk dat men een en ander van in den beginne op deze wijze dient te interpreteren: (zie toelichting p. 6 **bijkomend stuk 5**) (...)*

*Het middel is hoe dan ook ongegrond.
...*

4.

In haar wederantwoordnota bevestigt de verzoekende partij haar oorspronkelijk betoog en voegt nog het volgende toe:

“ ...

Verzoekende partij betwist verder dat voldaan is aan de voorwaarde dat gebouwd kan worden tegen een wachtmuur, omdat de muur waartegen men wil aanbouwen, geen wachtmuur uitmaakt.

De tussenkomende partij werpt op dat verzoekende partij hieromtrent geen argumentatie voerde; dat hoefde zij ook niet te doen. Er kan overigens niet worden aangenomen dat verzoekende partij zou verzaakt hebben aan een argument dat zij in eerdere fasen van de procedure liet gelden.

De vraag naar het statuut van de muur in de zijgevel van de woning van verzoekende partij maakt het voorwerp uit van een burgerlijke procedure die hangt voor de Vrederechter te Zottegem. Deze heeft zich over het statuut van de muur nog niet uitgesproken.

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de administratieve overheden en – rechtscolleges om zich uit te spreken over het gemeenrechtelijk statuut van een muur.

In het kader van huidige procedure kan dus niet zomaar worden aangenomen dat de muur een gemene muur is.

“Een gemene muur is een muur die zich op de grens van twee erven van verschillende eigenaars bevindt en die in mede-eigendom aan deze eigenaars toebehoort” (cf. H. Declercq, De gemene muur, Brugge, die Keure, 1991, 1).

Verzoekende partij betwist ten stelligste dat de muur zou gebouwd zijn op de perceelsgrens. De muur staat volledig op haar eigendom.

Op het bouwplan van de woning van verzoekende partij, zoals dit werd goedgekeurd op 10 februari 1960 (stuk 6B) staat deze woning volledig langs één kant van de perceelsgrens ingetekend.

Op het grondplan van de woning is de volledige breedte, namelijk 6.10 meter, van de woning aangeduid (zie stuk 6C).

Op de kadastrale meetschets van 1960 (zie stuk 6D) uit boek 204, [REDACTED] zijn de afmetingen van het perceel weergegeven alsook de inplanting van de woning van verzoekende partij. Hierop is met maataanduiding de breedte van de woning van verzoekende partij weergegeven (ingeplant tussen 24.85 en 30.95) alsook dat de woning deze perceelsgrens niet overschrijdt.

Op de tekening die verzoekende partij als stuk 6E opneemt, is de situatie in detail uitgetekend evenals het vergroot detail aangebracht van de kadastrale schets. De woning is ingeplant op het terrein tussen 24.85 en 30.95 meter t.o.v. hoekpunt perceel, wat overeen komt met een breedte van de woning op het terrein van 6.10 meter. Het perceel is 30.95 breed aan de straatkant (zie hiervoor ook stuk 6B).

Op stuk 6F is duidelijk te zien dat de buitenkant van de afsluiting met betonplaten die aansluit tegen de woning, destijds in het verlengde geplaatst werd van de buitenkant van de zijgevel. En niet op enkele centimeters daarvandaan.

Op deze foto is ook de verwijderde grenspaal te zien en de op verzoek van de tussenkomende partij nieuw geplaatste grenspaal.

Deze grenspaal werd ten onrechte geplaatst. Op 10 mei 2011 heeft een landmeter het deelperceel van 618 m² uitgeteeld op verzoek van de tussenkomende partij en zonder dat dit tegensprekelijk is verlopen ten opzichte van verzoekende partij. De bestaande grenspaal achteraan werd weggenomen en een nieuwe grenspaal werd geplaatst; de oude grenspaal werd ter plaatse achtergelaten (zie stuk 6F). De vroegere afpaling werd dus weggenomen zonder de verzoekende partij zelfs maar te verwittigen en uiteraard zonder haar toestemming.

Dit om de stelling te schragen dat de muur, van woning van verzoekende partij, langs de eigendomsgrens 'te paard' zou gebouwd zijn op de perceelsgrens.

De verzoekende partij heeft hiertegen klacht neergelegd bij de Lokale Politie van [REDACTED], die werd geacteerd in een proces-verbaal OU.50.L5.003277/2011.

Het loutere feit dat de onverdeelde eigenaars [REDACTED] de verzoekende partij hebben gedagvaard op 18 november 2011 over de zogenaamde 'gemene' muur en het 'te paard' staan van de muur van verzoekende partij op de perceelsgrens bevestigt dat er geen uitsluitel is over het statuut van de muur (stuk 12).

Op vandaag kan de verzoekende partij dus niet voorhouden dat ontegensprekelijk zou vaststaan dat de muur voldoet aan de voorwaarde van "een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens".

Evenmin gaat het om "een enkele wand die al op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding". De bedekking van de muur is geenszins uit "tijdelijk" materiaal; het gaat hier om leien.

Toen verzoekende partij in 2003 de woning met bijgebouwen aankocht, was deze al 43 jaar oud. De woning was immers gebouwd in 1960. Toen al was de muurbedekking de leien die er nu nog steeds zijn. Een "tijdelijke" bekleding kan dit na nu vijftig jaar onmogelijk zijn.

Ten overvloede kan erop gewezen worden dat in de verkoopakte, verleden bij notaris [REDACTED] van [REDACTED], geen melding wordt gemaakt van het gemeen zijn van de muur.

De tussenkomen partij moet het bewijs leveren dat voldaan is aan de voorwaarden van art. 4.4.3. VRCO (zie Raad voor Vergunningsbetwistingen, 14 oktober 2014, 1011/0137/A/8/0141). Dat bewijs levert zij niet. Als het bewijs niet is geleverd dat het om een wachtmuur gaat, moet de vergunning worden geweigerd.

*Het eerste middel is dan ook gegrond.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad merkt vooraf op dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota het eerste middel, anders dan in het inleidend verzoekschrift, verder uitbreidt door te stellen dat aan de voorwaarde dat gebouwd kan worden tegen een wachtmuur niet is voldaan. Immers zou het statuut van de muur van de zijgevel van de woning van verzoekende partij niet vaststaan en maakt dit voorwerp uit van een burgerlijke procedure.

Een middel dient evenwel in het inleidend verzoekschrift te worden ontwikkeld om de rechten van verdediging van de andere partijen te vrijwaren, tenzij de grondslag ervan pas nadien aan het licht is kunnen komen. Dit is echter niet het geval. Gelet hierop houdt de Raad geen rekening met de uitbreiding van het middel zoals uiteengezet in de wederantwoordnota.

2.

De verzoekende partij beperkt zich in het inleidend verzoekschrift tot het aanvoeren van een schending van artikel 4.4.3, eerste lid, 2° VCRO. De verzoekende partij is van mening dat de

verwerende partij in de bestreden beslissing er onterecht van uitgaat dat voldaan is aan deze voorwaarde en stelt dat de opsplitsing van het initiële perceel van 6600m² via een geregistreerd opmetingsplan van een landmeter niet conform artikel 4.4.3 VCRO is.

De verwerende partij is echter van mening dat door de registratie van het opmetingsplan van de landmeter op 12 april 2011 de afsplitsing tegenstelbaar is aan derden en wel degelijk rechtsgeldig is. Volgens de verwerende partij is het tijdstip van notariële afsplitsing geen relevant criterium bij de beoordeling van de aanvraag, immers stelt het artikel 4.4.3 VCRO enkel als voorwaarde dat het perceel op het moment van de aanvraag bestaat.

De verwerende partij treedt aldus de visie van de tussenkomende partij bij. Een visie, die ook in het administratief beroepsschrift van de tussenkomende partij werd uiteengezet. Ook in haar schriftelijke uiteenzetting herhaalt de tussenkomende partij dat de afsplitsing wettig is en dus conform artikel 4.4.3 VCRO. Zij wijst ook op het feit dat haar notaris meldde dat een notariële akte niet vereist was en dat kon worden volstaan met een geregistreerde afsplitsing.

3.

Artikel 4.4.3 VCRO bepaalt het volgende:

“ ...

Voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, kan desalniettemin een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning worden afgegeven, indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de nieuwe woning is van :

a) hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel,

b) hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren;

2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m²;

3° het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1 000 m³;

4° de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies. Voor de toepassing van het eerste lid,

1°, wordt onder « wachtmuur » verstaan :

1° een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;

2° een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

...”

In de memorie van toelichting (Parl.St. VI. Parl. 2008-2009, 2011/1, 138) wordt over de perceelsgrootte van 650m² het volgende gesteld:

“ ...

De regel kan slechts worden toegepast op percelen van ten hoogste 650 m² ; deze maximale oppervlakte is afgeleid van de richtnorm, opgenomen in het RSV, van 15 woningen/ha in landelijk gebied. Indien men de regel wil toepassen op een groter perceel,

zal eerst een verkaveling moeten worden doorgevoerd. Deze regeling vermijdt het onoordeelkundig aansnijden van open ruimten.

...

De verkavelingsvereiste, waarnaar ook de verzoekende partij in haar verzoekschrift verwijst, dient echter genuanceerd en weerlegd te worden, en dit gelet op het interpretatief decreet van 11 mei 2012 waarbij in artikel 20 volgende nuance werd aangebracht:

“ ...

Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden.

...”

De voorwaarde dat het perceel maximaal 650m² mag bedragen heeft ook reeds het voorwerp van een debat in het Vlaams Parlement uitgemaakt. Op een vraag om uitleg van de heer [REDACTED] over de afwerkingsregel antwoordde de heer [REDACTED], Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport als volgt (*Hand. VI. Parl. 2009-2010*, 23 juni 2010, C269 – LEE41, 5-6):

“ ...

De afwerkingsregel kan worden toegepast op percelen van maximum 650 vierkante meter. Die 650 vierkante meter is ingeschreven om de vertuining van agrarisch gebied te vermijden.

Als het kadastraal perceel ruimer is, en daar hebt u het over, dan stelt de memorie van toelichting dat er eerst een verkaveling moet worden doorgevoerd. Als er geen eigendomsoverdracht mee gemoeid is, is het mogelijk dat het perceel notarieel wordt gesplitst. Daarmee kan men het perceel op 650 vierkante meter brengen. In dat geval valt men binnen de codexregeling.

Daarnaast moet een bouwaanvraag voldoende garanties bieden dat geen ruimere oppervlakte dan de toegelaten 650 vierkante meter wordt ingenomen. Dat kan door op het grondplan uitdrukkelijk de tuingrenzen en de afsluiting aan te geven.

Wij hebben deze zaak besproken met de administratie. De administratie is op de hoogte van onze mening daarover.

...”

De minister heeft met dit antwoord de ratio legis van artikel 4.4.3 VCRO verder verduidelijkt, meer specifiek:

- Het perceel dient voorafgaand aan de vergunningsaanvraag een grootte te hebben van 650m², dit in tegenstelling tot wat de verwerende partij in de bestreden beslissing voorhoudt, met name dat het tijdstip van notariële splitsing niet ter zake doet;
- Indien bij de opsplitsing van het perceel geen eigendomsoverdracht gemoeid is, dient het perceel notarieel te worden gesplitst, er wordt met andere woorden geen ruimte gelaten voor andere manieren waarop het perceel gesplitst kan worden. Dit is in tegenstelling tot wat zowel de verwerende partij als de tussenkomenende partij voorhouden, met name dat

een notariële splitsingsakte niet nuttig zou zijn en kan worden volstaan met een geregistreerde afsplitsing.

Gelet op voorgaande overwegingen dient noodzakelijk vastgesteld te worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een al te ruime invulling heeft gegeven aan de tweede in artikel 4.3.3 VCRO vermelde voorwaarde door te stellen dat het geregistreerde opmetingsplan kon volstaan om aan te nemen dat het betrokken perceel een oppervlakte heeft kleiner dan 650m² en regelmatig is afgesplitst van het initiële perceel met een grootte van 6600m² en er zich derhalve geen legaliteitsbelemmering zou stellen om over te gaan tot de oprichting van de woning.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen dienen niet te worden onderzocht aangezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 november 2011, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning op het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 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 zitting op 19 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van
Sacha DEBUSSCHERE, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Sacha DEBUSSCHERE

Filip VAN ACKER