

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1084 van 10 mei 2016
in de zaak 1314/0330/A/4/0292

In zake:

1. de heer **Peter Jan DE MAEYER**
2. mevrouw **Miet SCHABREGS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gerald KINDERMANS
kantoor houdende te 3870 HEERS, Steenweg 161
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom ROOSEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 januari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 5 december 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zutendaal van 9 september 2013 niet ingewilligd.

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Zutendaal, Veugenstraat z/n en met als kadastrale omschrijving afd. 1, sectie B, nr. 277H2 (deel).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 maart 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Miet SCHABREGS en advocaat Gerald KINDERMANS die verschijnen voor de verzoekende partijen en de heer Tom ROOSEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 24 mei 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zutendaal een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een eengezinswoning.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan 'Hasselt-Genk', gelegen in 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 mei 2013 tot en met 30 juni 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 28 mei 2013 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

In antwoord op uw bovenvermeld schrijven, heb ik de eer u mede te delen dat uit landbouwkundig oogpunt een ongunstig advies wordt gegeven.

Het perceel situeert zich onbetwistbaar in agrarisch gebied. Ook de rechtergevel van de op de naastgelegen perceel gelegen oudere woning ligt al in landbouwzone. In het kader van de vrijwaring van residentialisering van het buitengebied wordt de oprichting van nieuwe zonevreemde woningen niet aanvaard. Het voorgestelde heeft een opvallend modern uitzicht en karakter dat binnen landbouwomgeving niet aanvaardbaar is. Een concrete berekening van het woonvolume ontbreekt. Wat nu als een bescheiden woning wordt voorgesteld kan door de uitbreidingsmogelijkheden op basis van de regelgeving voor zonevreemde woningen, evalueren tot een riante woning. Deze nieuwe residentiële ontwikkeling wordt in agrarisch gebied niet aanvaard.

De uiteindelijke juridisch administratieve afweging is de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar

”
...;

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zutendaal verleent op 29 juli 2013 het volgend voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de woning wordt opgericht tegen een wachtgevel van een bestaande woning in halfopen bebouwing, welke zicht bevindt in het agrarisch gebied;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek;

Overwegende dat tijdens de sluiting van het onderzoek geen bezwaarschriften werden waargenomen;

Gelet op de schriftelijke akkoorden van de aangrenzende eigenaars;

Overwegende dat de beschrijvende nota vanwege de architect kan bijgetreden worden;

...

Overwegende dat idd. volumeberekening inderdaad niet werd bijgevoegd; dat niettegenstaande het ontbreken ervan in het dossier, de berekening op eenvoudig verzoek zou zijn worden bijgebracht;

Overwegende dat de nieuw op te richten woning een volume van 1.000 m³ mag hebben;

Overwegende dat hetgeen wordt voorgesteld een volume van 950,23 m² zal hebben;

Overwegende dat dit volume in overeenstemming is met de wetgeving van de Vlaamse Codex Op de Ruimtelijke Ordening i.v.m. zonevrije gebouwen binnen de niet-kwetsbare gebieden;

Overwegende dat overeenkomstig art. 4.4.3 van de VCRO, de afwerkingsregel voor zonevrije woningen, niet gelegen in kwetsbare gebieden, toegepast kan worden.

Overwegende dat omwille van het voorgaande, het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij werd weerlegd.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving

Besluit:

Gunstig voor het bouwen van een woning in halfopen bebouwing overeenkomstig het ingediend ontwerp.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 4 september 2013 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zutendaal weigert op 9 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het betrokken perceel is gelegen in het agrarisch gebied.

de voorgelegde aanvraag voldoet niet aan de bepaling van artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in verband met de wachtgevel.

Uit de beschrijvende nota van de architect, de foto's, als de plannen van de nieuwe woning blijkt dat de rechter zijgevel van de aangrenzende woning werd gebouwd met een enkele wand die niet is beschermd door een tijdelijke waterafstotende bekleding, maar is afgewerkt met een gevelsteen tegen de perceelsgrens. Het betreft hier een spouwmuur en geen wachtgevel.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 27 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 november 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 november 2013 beslist de verwerende partij op 5 december 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat het een aanvraag voor het nieuw bouwen van een zonevreemde woning in agrarisch gebied betreft;

dat artikel 4.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het onder strikte voorwaarden mogelijk maakt om een woning te bouwen tegen een wachtmuur op een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is; dat deze zogenaamde ‘afwerkingsregel’ echter een uitzondering op de uitzonderingsregel is (nl. het nieuw bouwen van een zonevreemde woning) en vanuit ruimtelijk oogpunt met de meeste terughoudendheid dient beoordeeld te worden;

dat de afwerkingsregel slechts kan toegepast worden onder strikte voorwaarden;

dat één van de strikte voorwaarden is dat de nieuwbouwwoning wordt gebouwd tegen een bestaande wachtmuur;

dat volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onder wachtmuur dient te worden verstaan ofwel een dubbele te paard gebouwde muur ofwel een enkele muur die tegen de perceelsgrens gebouwd werd (eventueel voorzien van een tijdelijke waterafstotende bekleding);

dat in casu tegen de perceelsgrens (en niet te paard) een definitief afgewerkte blinde spouwmuur met gevelsteen als buitenparament werd opgetrokken, en geen enkele muur met tijdelijke waterafstotende bekleding;

dat deze blinde gevel geen wachtmuur is;

dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarde die bepalen dat de nieuwbouwwoning enkel mag opgetrokken worden tegen een wachtmuur;

Overwegende dat het gevelmateriaal van de blinde zijgevel en van de achtergevel aangeeft dat kwestieuze woning na de stedenbouwkundige vergunning van 19 september 1959 nog werd uitgebreid op de verdieping achterbouw; dat het dossier geen gegevens bevat dat deze uitbreiding in achterbouw ook werd vergund; dat uit het aanvraagdossier derhalve niet blijkt dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarde dat de aanpalende bestaande woning per 1 september, op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning, hoofdzakelijk vergund is;

dat het gemotiveerd ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt bijgetreden;

Overwegende dat het beroep omwille van voormelde redenen niet kan worden ingewilligd;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning niet kan worden verleend;
...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren volgend betoog:

“ ...

Volgens ons voldoet onze stedenbouwkundige aanvraag volledig aan artikel 4.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Met volgende punten werd geen rekening gehouden bij de weigering.

- *De te bouwen woning wordt wel gebouwd tegen een blinde gevel die op de perceelgrens staat.
De woning wordt namelijk gebouwd tegen een wachtmuur van een bestaande woning.
In het structuurplan van de gemeente zijn de aanpalende woningen eveneens tegen een wachtmuur gebouwd omdat het verkavelingsplan hier half open-bebouwing voorzien had.*
- *Op de foto van het huis waartegen gebouwd wordt ziet men dat de blinde spouwmuur niet met gevelstenen gebouwd is. De betonnen dek is in de muur zichtbaar.
En bij de opmeting van de percelen stelt men vast dat de wachtmuur op de perceelgrens (te paard) en niet tegen de perceelgrens gebouwd werd*
- *Op het bouwplan dat ingediend wordt, ziet men overigens dat het hier niet gaat over een riant woning in een agrarisch gebied. De omgeving kan men daar moeilijk agrarisch noemen. Onvruchtbare grond en geen landbouwactiviteiten.*
- *In de rubriek "onder een wachtmuur wordt verstaan" heeft men het over twee mogelijkheden voor het bestaan van een wachtmuur:*
 - *een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelgrens.*
 - *Een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelgrens en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.*
- *In de memorie van toelichting wordt het principe van wachtmuur nog meer verduidelijkt:*
 - *de eerste bouwheer trekt op de perceelgrens een dubbele wand op. Eén wand staat op zijn eigen perceel, de andere wand wordt gebouwd op het perceel van de geburen. De tweede bouwer kan dan gebruik maken van de wachtgevel die de eerste bouwer optrok op het perceel van de tweede bouwer.*
- *Welnu we hebben hier te maken met een dubbelwandige muur die echter tot tegen de perceelgrens gebouwd werd.*
- *Deze dubbelwandige muur kon echter niet te paard gebouwd worden gezien het feit dat de woning welke gebouwd werd op grond van één en dezelfde eigenaar. De grens die op het plan aangegeven werd is louter een kadastrale, dus fiscale, scheiding die geen rekening houdt met al dan niet te paard bouwen. Ten tijde van het bouwen van de woning bestond er op dit perceel geen enkele grens waartegen gebouwd of waarover te paard gebouwd werd gezien het geheel eigendom was van één persoon*
- *Lijkt het dan ook niet logischer dat er een nieuwe grens in het midden van de wachtgevel gecreëerd wordt zodat alsnog voldaan wordt aan het feit dat de muur te paard staat.*

Zoals in bijlage van de brief van 2013-12-06 vermeld staat voldoet de bouwaanvraag aan de overige voorwaarden van art. 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Eerstens moet worden vastgesteld dat verzoekers blijkens de uiteenzetting in hun verzoekschrift, waarin bevestigd wordt dat zal worden aangebouwd tegen een dubbelwandige muur die ‘niet’ werd opgericht op de perceelsgrens zelf, expliciet erkennen dat de gevel waar tegenaan zal worden gebouwd niet beantwoordt aan het begrip ‘wachtgevel’ in de zin van art. 4.4.3 VCRO.

Op grond van deze bevestiging alleen al moet het middel als ongegrond worden afgewezen.

Tweedens moet worden benadrukt dat de toepassingsvoorwaarden van de afwerkingsregel ‘strikt’ moeten worden toegepast nu het gaat om een uitzonderingsregel zoals wordt bevestigd in de parlementaire voorbereiding (Parl.St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 138) die door ons college eveneens werd geciteerd in het thans bestreden besluit waarbij werd gesteld als volgt:

...

Derdens oordeelde ons college eveneens dat evenmin is voldaan aan de toepassingsvoorwaarde van artikel 4.4.3, eerste lid, 4° VCRO op grond waarvan de aanvrager moet aantonen dat de woning waar tegenaan wordt gebouwd hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is.

Ons college motiveerde ter zake als volgt: (...)

Verzoekers bestrijden dit onderdeel van de beslissing van ons college niet, nog minder tonen zij de onjuistheid van de hierboven vermelde overweging aan.

Ons college oordeelde dan ook terecht dat niet is voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van art. 4.4.3 VCRO, waarbij werd gesteld als volgt : (...)

Vierdens, louter volledigheidshalve moet worden vastgesteld dat ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar om diezelfde reden op 4 september 2013 een ongunstig advies verleende.

Het middel is ongegrond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag gelegen is in agrarisch gebied volgens de voorschriften van het toepasselijk gewestplan.

Artikel 4.4.3 VCRO, zoals dit gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, bepaalt:

“Voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, kan desalniettemin [een verkavelingsvergunning of] 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.”*

Deze bepaling maakt deel uit van “Hoofdstuk 4. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften” en is opgenomen onder “Onderafdeling 3. Afwerkingsregel” van “afdeling 1. Afwijkingsmogelijkheden”.

Uit artikel 4.4.3 VCRO volgt dat onder de cumulatieve voorwaarden opgenomen in deze bepaling, voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, toch een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor een eengezinswoning.

2.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat aan twee voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO niet is voldaan:

- (1) de blinde gevel van de aanpalende woning voldoet niet aan de omschrijving van “wachtmuur”;
- (2) het blijkt niet dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarde dat de aanpalende bestaande woning per 1 september 2009, op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning, hoofdzakelijk vergund is.

Art. 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

De vaststelling dat aan één van de voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO niet is voldaan, volstaat om een vergunning te weigeren.

3.

Het betoog van de verzoekende partijen in het verzoekschrift bevat enkel argumentatie om de muur van de aanpalende woning wel te beschouwen als wachtmuur. De voorwaarde in artikel 4.4.3 VCRO dat de aanpalende bestaande woning per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is, waaraan volgens de bestreden beslissing niet voldaan is, wordt onbesproken gelaten.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen geen middel ontwikkelen tegen een in de bestreden beslissing draagkrachtig motief. De kritiek van de verzoekende partijen op het weigeringsmotief dat betrekking heeft op de “blinde gevel” van de aanpalende woning, kan niet tot de vernietiging leiden van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 10 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ