

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0712 van 14 oktober 2014
in de zaak 1011/0137/A/8/0141

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

beiden wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Geert SUSTRONCK
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Burgemeester Nolfstraat 10

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 11 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 30 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moorslede van 23 juni 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 9 oktober 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen zijn gehoord.

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

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. FEITEN

Op 31 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moorslede een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*bouwen van woning*”.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling brengt op 27 april 2010 het volgende ongunstig advies uit.

“...
De aanvraag betreft het bouwen van een woning in het kader van een afwerkregel, gelegen in agrarisch gebied, grenzend aan bebouwde kavel met halfopen woning. De aanvraag heeft niets met professionele landbouw te maken en dient getoetst aan de voorwaarden van art. 4.4.3.

Gelet op het feit dat niet voldaan is aan voorwaarde 2, namelijk dat het perceel waarop de woning wordt gebouwd is max. 650 m², kan het gevraagde niet aanvaard worden.

Er wordt een nieuw perceel gecreëerd met die maximale grootte hetgeen in strijd is met geest van de wet en hetgeen in strijd is met art. 4.2.15§1 (verkavelingsplicht).

Door het gevraagde wordt de agrarische structuur rechtstreeks aangetast aangezien een perceel actieve landbouwgrond gedeeltelijk uit gebruik genomen wordt voor woningbouw.

*Daarenboven kan voorliggend plan niet aanvaard worden als een te bouwen halfopen bebouwing. Het betreft hier een alleenstaande woning via onsamenhangend aanbouwsel verbonden met de gevel van een garage aan een aangrenzend perceel.
...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moorslede verleent op 12 mei 2009 het volgende gunstig advies:

“ ...

De aanvraag betreft een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften door beroep te doen op de afwerkingsregel volgens art. 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Oppervlakte perceel: 650 m²

Volume woning: 998 m³

De aanpalende woning werd gebouwd vóór 22 april 1962 en is bijgevolg vergund geacht. Op 09.01.1984 is door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor dit perceel voor het bouwen van een bijgebouw (VGR 1984/0003). Zoals op de foto's te zien, voldoet de zijgevel van de garage van de buur aan de definitie van wachtgevel.

Het college weerlegt het negatief advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling als volgt: Het betreft de oprichting van een woning net buiten het woongebied met landelijk karakter maar aanpalend aan het woonlint van de [REDACTED]. De woning wordt voorzien in een landelijke stijl waardoor het visueel aansluit bij het karakter van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De woning is aanpalens voorzien aan het bestaande woonlint van de [REDACTED] en ook aan de overkant van de straat zijn woningen voorzien.

De woning wordt voorzien tegen een bestaande wachtgevel. De aanvraag betreft een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften door beroep te doen op de afwerkingsregel volgens art. 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De voorgelegde aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de afwerkingsregel volgens art. 4.4.3.

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'voorbouwlijn zonevreemde constructies'. De nodige voorwaarden uit de stedenbouwkundige verordening 'integraal waterbeheer' worden opgelegd in de bouwvergunning.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 16 juni 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Aanvrager beoogt het bouwen van een nieuwe zonevreemde eengezinswoning tegen een bijgebouw van een zonevreemde woning. Het betreft een ruime woning bestaande uit een gelijkvloers met hellend dak, type pastoriwoning.

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:

Aanvrager beoogt gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheden van art. 4.4.3 van het cvro. Dit artikel laat een afwerking toe van een wachtmuur van een bestaande woning.

Bij voorliggende aanvraag is niet aangetoond dat er een wachtgevel aanwezig is op het terrein. De muur waartegen gebouwd wordt is geen wachtmuur doch een buitenmuur van een bijgebouw van een zonevreemde woning. Woning waartegen gebouwd werd als alleenstaande woning gebouwd.

Bijkomend kan gesteld dat de aanvraag niet voldoet aan art. 4.4.3.2° nl; het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m².

Er wordt een nieuw perceel gecreëerd door opsplitsing van enkele kavels. Dit is in strijd met art. 4.2.15 e.v. van het vcro.

De aanvraag is een afwijking en dient aan de afwijkingsmogelijkheden van het cvro te voldoen. Dit is het niet het geval.

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 gemeente Moorslede weigert op 23 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen gelet op het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 12 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 september 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De bouwplaats is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de aanvraag staat niet in functie tot agrarische of para-agrarische activiteiten. Bijgevolg is de aanvraag strijdig met de bestemming van het gewestplan.

(...)

De vergunning werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op grond van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Voormeld advies stelt vast dat de muur waartegen wordt aangebouwd, geen wachtmuur is maar een buitenmuur van een bijgebouw van een zonevreemde woning.

Bijkomend wordt gesteld dat het bouwperceel is gecreëerd ingevolge opsplitsing van

enkele kavels. Dit is in strijd met artikel 4.2.15 VCRO dat de vereiste van een verkavelingsvergunning oplegt.

Wat dit laatste betreft wordt door beroeper opgeworpen dat het perceel in kwestie het voorwerp heeft uitgemaakt van een ruilovereenkomst en dat hiervoor geen verkavelingsvergunning is vereist.

Onder verkavelen moet worden begrepen: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan 9 jaar, (...) of één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zulks met het oog op woningbouw (...) (artikel 4.1.1, 14° Codex) Aangezien de ruilovereenkomst noodzakelijk was om woningbouw op het perceel mogelijk te maken, was wel degelijk een verkavelingsvergunning vereist. Ten overvloede kan nog gewezen worden naar het arrest van de Raad van State (nr. 192.243, 07/04/2009) waarbij de beslissing van uw deputatie werd vernietigd omdat zij gesteund was op een fundamenteel onwettig uitgangspunt.

Los van de discussie of de muur waartegen gebouwd wordt, betrekking heeft op een woning dan wel op een bijgebouw, rijst de vraag of de muur wel degelijk een wachtmuur is in de zin van artikel 4.3.3.

Artikel 4.3.3 duidt twee gevallen aan wat onder een “wachtmuur” moet worden verstaan:

(...)

Op de ingediende foto's kan men duidelijk vaststellen dat de scheidingsmuur een enkele wand betreft zonder enige waterafstotende bekleding. Hieruit volgt dat de muur in kwestie geen wachtmuur kan zijn zoals bedoeld in artikel 4.3.3.

Bijgevolg bestaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

(...)

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het oprichten van een woning in het kader van de afwerkingsregel zoals vervat in artikel 4.3.3 Codex; dat aan twee fundamentele voorwaarden niet is voldaan, met name de vereiste van een voorafgaande verkavelingsvergunning en de vereiste van een wachtmuur; dat bijgevolg een legaliteitsbelemmering bestaat om de aanvraag te vergunnen.

...”

Na de hoorzitting van 14 september 2010 beslist de verwerende partij op 30 september 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De bouwplaats is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de aanvraag staat niet in functie tot agrarische of para-agrarische activiteiten. Bijgevolg is de aanvraag strijdig met de bestemming van het gewestplan.

(...)

De vergunning werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op grond van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Voormeld advies stelt vast dat de muur waartegen wordt aangebouwd, geen wachtmuur is maar een buitenmuur van een bijgebouw van een zonevreemde woning. Bijkomend wordt gesteld dat het bouwperceel is gecreëerd ingevolge opsplitsing van enkele kavels. Dit is in strijd met artikel 4.2.15 VCRO dat de vereiste van een verkavelingsvergunning oplegt.

Wat dit laatste betreft wordt door beroeper opgeworpen dat het perceel in kwestie het voorwerp heeft uitgemaakt van een ruilovereenkomst en dat hiervoor geen verkavelingsvergunning is vereist.

Onder verkavelen moet worden begrepen: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan 9 jaar, (...) of één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zulks met het oog op woningbouw (...) (artikel 4.1.1, 14° Codex) Aangezien de ruilovereenkomst noodzakelijk was om woningbouw op het perceel mogelijk te maken, was wel degelijk een verkavelingsvergunning vereist. Ten overvloede kan nog gewezen worden naar het arrest van de Raad van State (nr. 192.243, 07/04/2009).

Los van de discussie of de muur waartegen gebouwd wordt, betrekking heeft op een woning dan wel op een bijgebouw, rijst de vraag of de muur wel degelijk een wachtmuur is in de zin van artikel 4.3.3.

Artikel 4.3.3 duidt twee gevallen aan wat onder een "wachtmuur" moet worden verstaan:

(...)

Op de ingediende foto's kan men duidelijk vaststellen dat de scheidingsmuur een enkele wand betreft zonder enige waterafstotende bekleding. Hieruit volgt dat de muur in kwestie geen wachtmuur kan zijn zoals bedoeld in artikel 4.3.3.

Op de hoorzitting wordt verklaard dat de muur wel degelijk een dubbele muur is. Dit wordt gestaafd aan de hand van foto's waaruit zou blijken dat aan de buitenzijde de afstand tussen de garageopening en de scheiding 70 cm is, terwijl aan de binnenzijde maar 40 cm. Hieruit concludeert de beroeper dat de muur wel degelijk 30 cm dik is en dus als een dubbele muur moet worden aanzien.

Echter moet worden vastgesteld dat op het ingediende bouwplan niet kan worden afgeleid dat er sprake is van een dubbele scheidingswand, opgetrokken op de perceelsgrens. Integendeel, het bouwplan voorziet dat een nieuwe muur wordt gemetst tegen de aanpalende scheidingsmuur. Indien het werkelijk om een dubbele scheidingswand zou gaan, rijst de vraag waarom op het bouwplan een nieuwe scheidingsmuur wordt voorzien.

Zelfs indien er sprake zou zijn van een dubbele wand, wordt evenwel niet aangetoond dat deze wand is opgetrokken op de perceelsgrens, zoals nochtans vereist door artikel 4.3.1 Codex. M.a.w. één wand moet op het eigen perceel staan, de andere wand moet op dat van de buren staan. Men noemt dit ook wel "te paard" bouwen. (VI. Parl., 2008-2009, 2011/1, nr. 435) Aan de hand van de door de beroeper aangevoerde foto's moet echter worden afgeleid dat deze dubbele wand zich volledig bevindt op het perceel van de aanpalende woning (weliswaar tegen de perceelsgrens) maar niet op de perceelsgrens.

Bijgevolg bestaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

(...)

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot het oprichten van een woning in het kader van de afwerkingsregel zoals vervat in artikel 4.3.3 Codex; dat aan twee fundamentele voorwaarden niet is voldaan, met name de vereiste van een voorafgaande verkavelingsvergunning en de vereiste van een wachtmuur; dat bijgevolg een legaliteitsbelemmering bestaat om de aanvraag te vergunnen.
...”*

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 26 oktober 2010.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekend schrijven van 11 oktober 2010 (dus vóór de datum van de officiële betekening) een beroep ingesteld bij de Raad. Zij zijn daarbij voortgegaan op een officieuze mededeling dat de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd.

Met een aangetekend schrijven van de griffie van 8 november 2010 werd aan de verzoekende partijen meegedeeld dat het verzoekschrift niet voldoet aan de in artikel 4.8.16, §3 gestelde vormvereisten. Met name bevat het verzoekschrift geen omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekers geschonden wordt of worden. Tevens werd geen afschrift van de bestreden beslissing aan het verzoekschrift gehecht.

De verzoekende partijen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid conform artikel 4.8.17, §2 VCRO om het verzoekschrift te regulariseren binnen een vervalt termijn van vijftien dagen.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 11 november 2010 een kopie overgemaakt van de bestreden beslissing van de verwerende partij die pas op 26 oktober 2010 werd betekend. Tevens hebben zij hun verzoekschrift aangevuld met een (zij het summiere) omschrijving van de geschonden geachte regelgeving en de wijze waarop deze naar het oordeel van de verzoekende partijen werd geschonden.

De Raad stelt vast dat het verzoekschrift tijdig werd geregulariseerd, zodat het verzoekschrift geacht wordt te zijn ingediend op de datum van de eerste verzending ervan.

Het beroep van de verzoekende partijen is tijdig ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

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.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte en de omvang van de vordering

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun initieel verzoekschrift stellen dat zij beroep wensen aan te tekenen tegen de “weigering van de stedenbouwkundige vergunning die ik van de gemeente Moorslede mocht ontvangen evenals tegen de ongegrond-verklaring van de Bestendige Deputatie” (sic).

De Raad is volgens artikel 4.8.1 VCRO enkel bevoegd om kennis te nemen van een beroep tot nietigverklaring tegen een in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing. In zoverre de verzoekende partijen tevens beroep lijken in te stellen tegen het besluit van de gemeente Moorslede tot weigering van de vergunning in eerste aanleg, is het beroep niet ontvankelijk.

De verzoekende partijen vragen in het initiële verzoekschrift aan de Raad om de vergunning te krijgen waarop zij naar eigen zeggen recht hebben.

Volgens artikel 4.8.3, §1 VCRO is de Raad, ingeval hij vaststelt dat een vergunningsbeslissing onregelmatig is, bevoegd om deze beslissing te vernietigen. De Raad is uiteraard niet bevoegd om aan een verzoekende partij een vergunning toe te kennen. De Raad kan bijgevolg niet ingaan op het verzoek van de verzoekende partijen om hen de gevraagde vergunning te verlenen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen noch in het initiële beroep noch in het geregulariseerde beroep uitdrukkelijk vragen om de bestreden beslissing te vernietigen. In het geregulariseerde verzoekschrift van 11 november 2010 wordt de Raad gevraagd om “gehoor te willen geven aan mijn klacht”. In het licht van de bevoegdheid van de Raad om overeenkomstig artikel 4.8.3 VCRO over te gaan tot vernietiging van een bestreden beslissing, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen met hun beroepschrift de nietigverklaring van de bestreden beslissing van de verwerende partij vorderen.

Het beroep is enkel ontvankelijk in hoofde van de eerste verzoekende partij in zoverre de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij dd. 30 september 2010 wordt gevorderd, en niet-ontvankelijk wat betreft het meer gevorderde.

D. Schending van artikel 4.8.18 in fine VCRO

Beide verzoekende partijen werden op 30 november 2010 verzocht om het rolrecht te betalen.

De Raad stelt vast dat er slechts één maal rolrecht (tijdig) werd betaald, en dat op de mededeling van het bewijs van overschrijving enkel de naam van de eerste verzoekende partij wordt vermeld.

De Raad stelt vast dat het beroep ontvankelijk is ingesteld in hoofde van de eerste verzoekende partij, en dat het moet worden afgewezen als niet-ontvankelijk wegens het niet-storten van het rolrecht in hoofde van de tweede verzoekende partij.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In het geregulariseerde verzoekschrift roept de verzoekende partij de schending in van “de afwerkingsregel, zoals genoemd in de codex” (sic).

De verzoekende partij licht haar middel als volgt toe:

“ ...

In navolging op uw schrijven van 8 november jongstleden, waarvoor dank, wil ik u graag het volgende antwoorden op uw vragen:

In bijlage vindt u de beslissing van de bestendige deputatie die mij pas op 26/10/10 werd verstuurd. Ik was voortgegaan op een ander (blijkbaar officieus) schrijven.

Nu blijkt dat er twee redenen zijn waarom ze afkeuren, ipv enkel die ‘zogezegd nodig zijnde verkaveling’, waarvan sprake in het officieus schrijven...

De omschrijving van de geschonden geachte stedenbouwkundige voorschriften is de afwerkingsregel, zoals genoemd in de codex.

De omschrijving van de wijze waarop ze die schenden is als volgt; vooreerst beweert men dat ik moet verkavelen, wat geenszins klopt, zie mijn aangetekend schrijven van 11 oktober 2010 naar uw dienst.

en ten tweede beweren ze bij de deputatie dat de wachtmuur geen muur ‘te paard’ is zoals dit heet.

ik vind dit ongelooflijk wraakroepend dat er eerst werd afgekeurd omdat de muur geen dubbele muur zou door stedenbouw. Dat ik bij de deputatie ben geweest met mijn hele dossier, en foto's heb voorgelegd die aantoonen dat het WEL een dubbele muur was. Dat ik daar heb gevraagd of ze dan over voldoende gegevens beschikten, waarop positief werd geantwoord. Dat ik nog gemeld heb dat ik liever had dat ze me ingeval van twijfel of vragen nog een contacteerden dan zomaar opnieuw te gaan afkeuren, zoals stedenbouw dit deed. En dat ze dan uiteindelijk toch afkeuren omdat ze vermoeden dat de muur niet ‘te paard’ staat, terwijl op het landmetersplan duidelijk te zien is dat dit wel het geval is ... ze gaan daarvan uit omdat de architect nog eens een 3^e muur tekenende, welnu, de architect deed dit op mijn vraag, omdat ik dan die 3^e muur kan op mijn eigen funderingen zetten, en kan gebruiken om er gewelven op te plaatsen, om zo een bruikbare zolder te verkrijgen...

met andere woorden, opnieuw gaat de overheid iets afkeuren op basis van vermoedens die niet kloppen...ongelooflijk maar België.

Er is een afwerkingsregel opgenomen in het decreet, ik voldoe hieraan 100%, en toch word telkens opnieuw geweigerd me een vergunning te geven...

Deze fax telt 2 bladzijden, en in bijlage ervan vindt u de 7 bladzijden tellende brief van de deputatie, en de 2 bladzijden van mijn eerder schrijven van 11 oktober 2010.

en copy van het landmetersplan waarop duidelijk zichtbaar is dat de muur weldegelijk TE PAARD staat.

Ik hoop dan ook stelligste dat u en uw diensten gehoor willen geven aan mijn klacht.

...”

In het initiële verzoekschrift ingediend bij aangetekend schrijven van 11 oktober 2010, waarnaar in het geregulariseerde verzoekschrift wordt verwezen, stelt de verzoekende partij het volgende:

“ ...

Bij deze wens ik beroep aan te tekenen tegen de weigering van de stedenbouwkundige vergunning die ik van de gemeente Moorslede mocht ontvangen.

Evenals tegen de ongegrond-verklaring van de Bestendige Deputatie.

In bijlage stuur ik u de weigering evenals mijn beroep bij de deputatie.

Ik werd door de deputatie gehoord, en had alle argumenten die ze hadden om de vergunning te weigeren beantwoord en weerlegd, deels met foto's en bewijzen.

Ik was dan ook sterk verbaasd toen ik plots negatieve reactie kreeg van de deputatie.

De enige reden waarom ze nog afkeuren is terug de ruil om de perceelsgrens te verleggen...

Zo schrijft de deputatie dat het perceel max 650 m² moest zijn.

Dit klopt niet: er staat in het decreet dat de aanpalende woning er moest zijn op 1/9/9. Er staat niet in dat de grond op dat ogenblik al in zijn huidige toestand moest zijn!!!

Meer nog, het aanpalend perceel was/is op 1/9/9 max 650 m², en is dit op vandaag nog steeds!!!

En ook de deputatie schrijft dat er bij ruil of iets dergelijks een verkavelingsvergunning nodig is.

Dit klopt al even min;

de definitie van verkavelen begint als volgt:

Een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om...

Er komen geen kavels bij. Ik heb/had mijn perceel (die niet groter is/was dan 650 m²) en mijn buur had zijn weide ernaast en erachter. En na de ruil heb ik nog steeds een perceel dat niet groter is dan 650 m², en heeft mijn buur nog steeds de weide ernaast en erachter...

Ik moet dus helemaal niet verkavelen.

Om die reden had ik dan ook graag de vergunning gekregen waar ik recht op heb.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

De verwerende partij wordt verweten de aangevraagde vergunning niet te willen verlenen ondanks het feit dat verzoekende partij meent op grond van de afwerkingsregel die in de VCRO is opgenomen, hier toch wettelijk aanspraak op te kunnen maken.

Nochtans is volgens de verwerende partij het overduidelijk dat de aanvraag van de verzoekende partij niet in overeenstemming is met de voorwaarden die door artikel 4.4.3

VCRO aan de toepassing van de afwerkingsregel worden gesteld. Naar aanleiding van de argumenten die door de verzoekende partij op hoorzitting werden opgeworpen, werd het dossier nogmaals grondig onderzocht om vervolgens in de bestreden beslissing op uitvoerige wijze de legaliteitsbelemmering voor het verlenen van de vergunning te motiveren.

Opdat de afwerkingsregel kan worden toegepast is een wachtmuur vereist zoals omschreven in het laatste lid van artikel 4.4.3. VCRO. Vooreerst kan het een enkele muur betreffen die werd bekleed met een tijdelijke waterafstotende bekleding en reeds bestond op 1 september 2009. Uit de foto's blijkt duidelijk dat de muur, los van de discussie of het een enkele muur betreft of niet, niet op een dergelijke wijze bekleed is. Dit wordt door verzoekende partij trouwens ook niet betwist. Daarnaast kan de wachtmuur de vorm aannemen van een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand die op de perceelsgrens werd opgetrokken. Hoewel het plan dit niet aanduidt, beweert de verzoekende partij aan de hand van foto's dat de reeds aanwezige wand wel degelijk een dubbele wand is. Zoals reeds in het bestreden besluit werd gesteld: "Zelfs indien er sprake zou zijn van een dubbele wand, wordt evenwel niet aangetoond dat deze wand is opgetrokken op de perceelsgrens, zoals nochtans vereist door artikel 4.3.3 Codex. M.a.w. één wand moet op het eigen perceel staan, de andere wand moet op dat van de buren staan. Men noemt dit ook wel "te paard" bouwen. (VI. Parl., 2008-2009, 2011/1, nr. 435)." Noch uit de foto's noch uit het plan blijkt dat aan voormelde voorwaarde zou voldaan zijn, integendeel de plannen en foto's wijzen er op dat de dubbele muur zich volledig op het aanpalend terrein van de buur situeert en dus niet op de perceelsgrens!!! Er kan dus hoegenaamd geen sprake zijn van een dubbele muur die op de perceelsgrens werd opgetrokken en zich voor de ene helft op het terrein van de aanvrager en voor de helft op het aanpalende terrein van de buur bevindt. Derhalve kan artikel 4.4.3. VCRO niet worden toegepast.

Verwerende partij wil trouwens opmerken dat het argument dat de verzoekende partij aanhaalt ter verduidelijking van de 3^e muur die op het plan staat, noch kant noch wal raakt daar volgens hetzelfde plan de zolder voorzien wordt op een plaats waar hij op een enkele wijze in aanraking komt met de reeds aanwezige muur.

Voormelde motivering, zoals die overigens ook in het besluit werd opgenomen, impliceert reeds een voldoende en duidelijke legaliteitsbelemmering om de gevraagde vergunning te weigeren. De vraag naar het gebrek aan een verkavelingsvergunning, vormt dan nog eens een bijkomend element om de vergunning te verlenen. Het besluit verwijst niet alleen naar de geldende definitie van een verkaveling maar tevens naar rechtspraak van de Raad van State om te illustreren dat voor het verdelen van een perceel een grond waarvan het specifiek de bedoeling is om hierdoor een perceel te creëren die voor woningbouw bestemd is, een verkavelingsvergunning onontbeerlijk is. De discussie hierover kan eindeloos worden uitgesponnen maar het antwoord hierop verandert niets aan het feit dat de afwerkingsregel niet kan worden aangewend om tot bouw van de woning te mogen overgaan.

Het middel is dan ook ongegrond.

...

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

" ...

Wij betwisten ten stelligste de beslissing van de Deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 30/09/2010 inzake de weigering tot het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning tot het bouwen van een woning, gelegen te [REDACTED]. Het door ons ingediende beroep tegen de weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en schepenen werd ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

Wij zijn evenwel de mening toegedaan dat ons ingesteld beroep wel degelijk als gegrond diende te worden bestempeld en de weigeringsbeslissing van de Deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen dient te worden vernietigd.

De facto is er sprake van twee elementen die de verwerende partij ertoe hebben geleid te besluiten dat ons ingesteld beroep als ongegrond diende te worden beschouwd.

- 1. Onze vergunningsaanvraag zou niet voldoen inzake de vereiste van een wachtmuur cfr. artikel 4.4.3 VCRO*
- 2. Een vermeende noodzaak aan een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning*

Beide punten worden hierna uitvoerig weerlegd.

1. Artikel 4.4.3. VCRO

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:

(...)

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

(...)

Dit betreft de zogeheten “afwerkingsregel”.

Het is correct dat het perceel waarop wij de woning wensen te bouwen niet voor woningbouw is bestemd maar deel uitmaakt van “landbouwzone”. Bijgevolg wensen wij ons rechtmatig te beroepen op de mogelijkheid tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning conform de voorschriften en voorwaarden van artikel 4.4.3. VCRO.

De voldoening aan de voorwaarden 2°, 3° en 4° wordt door verwerende partij in de motivering tot weigeringsbeslissing niet beoordeeld. Wij stellen evenwel formeel en voor zover als nodig dat wij effectief aan de betreffende voorwaarden hebben voldaan en maken alle voorbehoud voor onze rechten desbetreffend.

Het probleem situeert zich, althans volgens de verwerende partij, op het gebied van de eerste voorwaarde. Verwerende partij houdt voor dat er in casu geen sprake is van een wachtmuur.

Wij zijn hiermee niet akkoord en wel om volgende redenen:

A / De te bouwen woning betreft een driegevel-type. Dengevolge dient zij te worden aangebouwd bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel.

In casu betreft het wachtmuur van het type dubbele wand.

Verwerende partij betwist dit evenwel en stelt dat, zelfs indien er sprake zou zijn van een dubbele wand dat dan niet wordt aangetoond dat deze wand is opgetrokken op de perceelsgrens.

De zienswijze van verwerende partij is evenwel foutief.

Ten eerste, het gaat wel degelijk om een dubbele muur.

Dit wordt aangetoond door de foto's (zie bundel der geïnventariseerde overtuigingsstukken). De afstand van de scheiding tot garageopening bedraagt 70 cm aan de buitenzijde en slechts 40 cm aan de binnenzijde. Dit toont aan dat de muur een dikte heeft van 30 cm en dus wel degelijk als een dubbele muur dient beschouwd te worden.

Verder is op een andere foto duidelijk te zien dat aldaar waar het binnenspouwblad werd geperforeerd naar aanleiding van het plaatsen van een sectionale poort, er een spouw en een achterliggend buitenspouwblad staat.

De bemerking van verwerende partij dat omtrent het feit dat wij een bijkomende muur voorzien in de nieuwe woning tegen de wachtmuur aan is irrelevant. Immers betekent het metsen van een bijkomende muur geenszins dat de bestaande wachtmuur geen dubbele muur zou zijn.

De reden waarom wij dergelijke nieuwe muur voorzien - dit om te antwoorden op de vraag die volgens verwerende partij terzake rijst - is tweërlei:

- 1) Optimalisatie van de isolatie, zowel wat geluid als temperatuur betreft
- 2) in functie van de praktische afwerking van de binnenzijde van de garage van de nieuwe woning.

Ten tweede, de dubbele muur is wel degelijk opgetrokken op de perceelsgrens.

Wij verwijzen hiervoor naar het recente opmetingsplan (25/03/2011) (zie bundel der geïnventariseerde overtuigingsstukken) van Landmetingsbureel BVBA [REDACTED] (Dhr. [REDACTED]), waarbij formeel wordt aangegeven dat de eigendomsgrens = de as van de gemene muur.

De motivering van verwerende partij wordt hiermee bijgevolg formeel weerlegd.

Voor de volledigheid en voor zover als nodig betwisten we tevens formeel dat de wachtmuur een muur zou zijn van een bijgebouw en niet van een woning. Het betreft in casu wel degelijk een muur van een woning. Dit wordt aangetoond door het feit dat de bewoner rechtstreeks van binnenin, deze ruimte kan betreden zonder de woning te moeten verlaten. De wachtmuur maakt dus geen deel uit van een losstaand en afzonderlijk bijgebouw.

2. Vermeende noodzaak aan een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning ?

Verwerende partij stelt dat met oog op het toekennen van de stedenbouwkundige vergunning er een verkavelingsvergunning dient te zijn. Een verkavelingsvergunning ontbreekt evenwel.

Wij zijn hiermee niet akkoord en wel om volgende redenen:

Het is inderdaad correct dat er geen verkavelingsvergunning is. Wij zijn evenwel de mening toegedaan dat een verkavelingsvergunning in casu niet noodzakelijk is, gezien er geen sprake is van verkavelen van de grond.

Overeenkomstig artikel 4.1.1 – 14° dient onder verkavelen te worden begrepen: 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 overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;

Ter zake is er echter geenszins sprake van een verdeling van de grond in twee of meer kavels.

Immers werd een ruil gedaan met een stuk grond van de buur, waarbij de perceelsgrens

werd verlegd zonder dat de gronden werd verdeeld in twee of meer kavels, noch deze van ons, noch deze van onze buurman. Het aantal kavels ter plaatse is gelijk gebleven. Het ene stuk behoort ons toe, het andere stuk behoort toe aan onze buurman. Hiervoor verwijzen wij naar een (eigen) schets van de voorgaande toestand en de huidige toestand (zie bundel der geïnventariseerde overtuigingsstukken).

De verwijzing van de verwerende partij in haar beslissing naar arrest nr. 192.243 van 07/04/2009 van de Raad Van State is ter zake irrelevant daar deze uitspraak geen inzichten / verduidelijking biedt over de kern van het voorliggend discussiepunt met name, dat in geval van een ruil van grond er geen sprake is van een verdeling in kavels waardoor een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning bijgevolg niet noodzakelijk is om een stedenbouwkundige vergunning te kunnen worden toegekend.

Voor zover als nodig geven wij nogmaals uitdrukkelijk aan dat, indien toch zou worden besloten dat het in casu toch om een verdeling van kavels gaat - hetgeen wij dus ten stelligste betwisten – dat wij deze ruil geenszins hebben uitgevoerd om 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 overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

En zodoende dus opnieuw niet moeten verkavelen.

Het is trouwens duidelijk dat de mensen van de deputatie zelf niet goed wisten hoe ze moesten reageren, dit blijkt duidelijk uit het schrijven die wij mochten ontvangen van dhr [REDACTED], waarin hij afsluit met volgende woorden ;

*.... Het spreekt voor zich dat u deze interpretatie kunt aanvechten bij de raad voor vergunningsbetwisting. Een uitspraak daaromtrent zou voor u **en voor ons zeker verhelderend zijn.***

copy van dit schrijven bij de overtuigingsstukken.

III / Conclusie

Gezien onze aanvraag voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO en er geen sprake is van verkavelen van de grond en diengevolge geen voorafgaande verkavelingsvergunning vereist is, menen wij dat ons verzoek tot nietigverklaring van de beslissing van de Deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 30/09/2010 inzake de weigering tot het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning tot het bouwen van een woning, gelegen te [REDACTED], als gegrond dient te worden beschouwd.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Hoewel de kritiek van verzoekende partij in het (geregulariseerd) verzoekschrift niet zeer duidelijk is geformuleerd, kan de Raad uit het middel afleiden dat de verzoekende partij van mening is dat er voldaan is aan alle voorwaarden om op grond van de zogenaamde “afwerkingsregel” van artikel 4.4.3 VCRO een stedenbouwkundige vergunning te bekomen, en dat de verzoekende partij van mening is dat de verwerende partij een verkeerde toepassing heeft gemaakt van artikel 4.4.3 VCRO.

De verwerende partij heeft het middel ook in die zin begrepen en heeft hierop verweer kunnen voeren.

Het middel is ontvankelijk.

2.

Het perceel van de verzoekende partij ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Met de in artikel 4.4.3 VCRO “heringevoerde” afwerkingsregel wordt het mogelijk om voor dit perceel, dat in principe niet voor woningbouw bestemd is, toch een stedenbouwkundige vergunning te bekomen, indien voldaan is aan alle in artikel 4.4.3 VCRO opgesomde voorwaarden.

De Raad merkt op dat de afwerkingsregel van artikel 4.4.3 VCRO een uitzonderingsregel betreft, die bijgevolg strikt moet worden geïnterpreteerd.

Het artikel 4.4.3 VCRO op grond waarvan de verzoekende partij meent recht te hebben op een stedenbouwkundige vergunning luidt als volgt:

“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 de 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.”*

3.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de weigering van de stedenbouwkundige vergunning door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Moorslede niet ingewilligd en heeft in graad van beroep de stedenbouwkundige vergunning geweigerd.

De verwerende partij heeft daarbij geoordeeld dat er een legaliteitsbelemmering bestaat om de vergunning te verlenen, aangezien de muur in kwestie waaraan zou gebouwd worden geen wachtmuur is in de zin van artikel 4.4.3 *in fine* VCRO.

Bijkomend is de verwerende partij van oordeel dat er niet voldaan is aan de vereiste dat het perceel waarop de woning zou worden opgericht maximum 650 m² groot is, nu er voor het

bekomen van het bouwperceel een verdeling van een perceel grond werd doorgevoerd waarvoor een verkavelingsvergunning vereist is.

4.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 138 nr. 1) wordt met betrekking tot de definitie van het begrip “wachtmuur” het volgende gesteld:

“... ”

434. Deze regeling maakt het mogelijk dat woningbouw kan worden vergund op een niet voor woningbouw bestemd perceel dat grenst aan een perceel waarop zich een bestaande woning met een wachtmuur bevindt, of dat gelegen is tussen twee wachtmuren.

Deze bepaling laat toe om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken, zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt.

435. Niet elke blinde muur is een wachtmuur.

Enkel in de volgende hypothesen is sprake van een wachtmuur:

1° De eerste bouwer trekt op de perceelsgrens een dubbele wand op. Eén wand staat op de eigen perceelsgrens, de andere wand op dat van de buren. Dat noemt men ook wel “te paard” bouwen. De tweede bouwer kan dan gebruik maken van de wachtgevel die de eerste bouwer optrok op het perceel van de tweede bouwer. Dat procedé noemt men de gemeenmaking of overname.

2° De eerste bouwer kan ook een dunnere wachtmuur optrekken en deze van een waterafstotende bekleding voorzien. De eigenaar van het later aan te bouwen pand kan dan verplicht worden “zijn deel” van die wachtmuur te laten afbreken en er een normale tussenwoningmuur van te maken.

Om misbruik tegen te gaan, worden strikte voorwaarden opgelegd.

Het moet gaan om een nieuwe eengezinswoning van het driegeveltype (aanbouw aan één wachtmuur) c.q. van het gesloten bouwtype (bouw van een woning tussen twee wachtmuren). De nieuwe woning kan dus niet op haar beurt aanleiding geven tot toepassing van deze afwerkingsregel.

De regel kan slechts worden toegepast op percelen van ten hoogste 650 m²; deze 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 verwerende partij is van mening dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de muur waartegen gebouwd zal worden een wachtmuur is in de zin van artikel 4.4.3 in fine VCRO.

Zij heeft het volgende overwogen in de bestreden beslissing:

“ ...

Los van de discussie of de muur waartegen gebouwd wordt, betrekking heeft op een woning, dan wel op een bijgebouw, rijst de vraag of de muur wel degelijk een wachtmuur is in de zin van artikel 4.3.3.

Artikel 4.4.3 duidt twee gevallen aan wat onder een “wachtmuur” moet worden verstaan: (...)

Op de ingediende foto's kan men duidelijk vaststellen dat de scheidingsmuur, een enkele wand betreft zonder enige waterafstotende bekleding. Hieruit volgt dat de muur in kwestie geen wachtmuur kan zijn zoals bedoeld in artikel 4.3.3.

Op de hoorzitting wordt verklaard dat de muur wel degelijk een dubbele muur is. Dit wordt gestaafd aan de hand van foto's waaruit zou blijken dat aan de buitenzijde de afstand tussen de garageopening en de scheiding 70 cm is, terwijl aan de binnenzijde de afstand maar 40 cm bedraagt. Hieruit concludeert beroeper dat de muur wel degelijk 30 cm dik is en dus als een dubbele muur moet worden aanzien.

Echter moet worden vastgesteld dat op het ingediende bouwplan niet kan worden afgeleid dat er sprake is van een dubbele scheidingswand, opgetrokken op de perceelsgrens. Integendeel, het bouwplan voorziet dat een nieuwe muur wordt gemetst tegen de aanpalende scheidingsmuur. Indien het werkelijk om een dubbele scheidingswand zou gaan, rijst de vraag waarom op het bouwplan een nieuwe scheidingsmuur wordt voorzien.

Zelfs indien er sprake zou zijn van een dubbele wand, wordt evenwel niet aangetoond dat deze wand is opgetrokken op de perceelsgrens, zoals nochtans vereist door artikel 4.3.3 Codex. M.a.w. één wand moet op het eigen perceel staan, de andere wand moet op dat van de buren staan. Men noemt dit ook wel “te paard” bouwen (VI. Parl., 2008-2009, 2011/1, nr. 435) Aan de hand van de door beroeper aangevoerde foto's, moet echter worden afgeleid dat deze dubbele wand zich volledig bevindt op het perceel van de aanpalende woning (weliswaar tegen de perceelsgrens) maar niet op de perceelsgrens.

*Bijgevolg bestaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.
...”*

De verzoekende partij toont niet aan dat het standpunt van de verwerende partij dat zij op zicht van de haar voorgelegde stukken (in het bijzonder foto's en het ingediende bouwplan) niet kan afleiden dat de muur waartegen gebouwd wordt een dubbele scheidingswand betreft die is opgetrokken op de perceelsgrens zoals vereist in artikel 4.4.3 VCRO, kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk is.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing overwogen dat uit het ingediende bouwplan niet kan worden afgeleid dat er sprake is van een dubbele scheidingswand, opgetrokken op de perceelsgrens. De verwerende partij heeft daarbij in de ogen van de Raad niet onterecht opgemerkt dat het bouwplan voorziet dat de nieuwe muur gemetst wordt tegen de aanpalende scheidingsmuur en dat er dus geen sprake is van gemeenmaking of overname van de scheidingsmuur, hetgeen toch de stelling van de verzoekende partij dat er sprake is van een wachtmuur lijkt tegen te spreken.

De verwerende partij heeft vervolgens overwogen dat, zelfs in de veronderstelling dat er sprake zou zijn van een dubbele wand, er niet wordt aangetoond dat deze wand is opgetrokken op de perceelsgrens, m.a.w. dat één wand op het bouwperceel staat en de andere wand op het aanpalend perceel. De verwerende partij heeft zich daarbij gesteund op de door de verzoekende partij aangevoerde foto's waaruit volgens de verwerende partij kan worden afgeleid dat de wand zich volledig bevindt op het perceel van de aanpalende woning, weliswaar tot tegen de perceelsgrens maar niet op de perceelsgrens.

De verzoekende partij voegt voor het eerst bij hun wederantwoordnota een recent opmetingsplan van 25 maart 2011 waaruit volgens haar zou blijken dat de eigendomsgrens samenvalt met de as van de gemene muur, en dat dus één wand op het eigen bouwterrein zou staan (en de andere op het aanpalende terrein).

De Raad stelt vast dat dit opmetingsplan dateert van na de datum van de bestreden beslissing, en dat de verwerende partij hierop uiteraard geen acht heeft kunnen slaan bij haar beoordeling van het beroep van onder meer de verzoekende partij. Het komt toe aan de verzoekende partij, die meent dat voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden van de uitzonderingsregeling, om tijdens de administratieve beroepsprocedure daadwerkelijk aan te tonen aan de hand van bewijskrachtige gegevens dat de muur waartegen gebouwd zou worden een "wachtmuur" betreft in de zin van artikel 4.4.3 in fine VCRO. Het komt niet aan de Raad toe om zich bij de beoordeling van deze feitelijke aangelegenheid in de plaats te stellen van de verwerende partij, en om de beoordeling van de verwerende partij over te doen rekening houdende met dit nieuw stuk.

De Raad merkt overigens reeds op dat uit dit opmetingsplan met schaal 1/250 niet eenduidig blijkt dat de woning waartegen gebouwd zou worden "te paard" staat, m.a.w. dat het een dubbele muur betreft waarvan één wand op het bouwperceel staat en één wand op het aanpalend perceel.

Door aldus te overwegen dat niet is aangetoond dat de muur waartegen gebouwd zou worden een wachtmuur betreft in de zin van artikel 4.4.3 VCRO, heeft de verwerende partij haar beslissing naar recht verantwoord.

Aangezien niet voldaan is aan één van de voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO waaraan moet worden voldaan om een stedenbouwkundige vergunning te bekommen voor een perceel dat niet bestemd is voor woningbouw, bestond er een legaliteitsbelemmering om het beroep van de verzoekende partijen in te willigen en de vergunning te verlenen in graad van beroep.

Nog los van de vraag of de verzoekende partij eerst een verkavelingsvergunning had moeten bekommen voor de ruilovereenkomst die noodzakelijk was om woningbouw op het perceel mogelijk te maken, stelt de Raad vast dat de overweging van de verwerende partij dat er geen sprake is van een wachtmuur in de zin van artikel 4.4.3 in fine VCRO volstaat om de weigering van de stedenbouwkundige vergunning te dragen.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk in hoofde van de tweede verzoekende partij
2. Het beroep is ontvankelijk doch ongegrond in hoofde van de eerste verzoekende partij.
3. 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 14 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Pieter Jan VERVOORT