

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0526
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0707/A

Verzoekende partij

De VOF **PETER MEERSCHAUT**

vertegenwoordigd door advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH met
woonplaatskeuze op het kantoor te 9230 Wetteren, Kapellendries 8

Verwerende partij

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

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 mei 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van Ludwig Haverbeke (hierna: de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde van 5 april 2012 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning op een perceel gelegen te 9572 Sint-Martens-Lierde (Lierde), Kwaadstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 388E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 januari 2018.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 21 december 2011 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een eengezinswoning” op een perceel gelegen te 9572 Sint-Martens-Lierde (Lierde), Kwaadstraat zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Op 12 april en 27 juli 2011 werd telkens een negatief stedenbouwkundig attest afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde voor het aangevraagde project.

In het meest recente negatieve stedenbouwkundig attest van 27 juli 2011 wordt door het college van burgemeester en schepenen het negatieve advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 5 juli 2011 bijgetreden. Hierin wordt het volgende overwogen:

“ ...

Er wordt een ongunstig advies verleend omdat:

- *De woning aan dewelke wordt aangebouwd is getroffen door de rooilijn; de voorbouwlijn van de nieuwe woning moet 1,7 m inspringen; dit leidt tot een stedenbouwkundig onevenwichtige situatie;*
- *Uit de fotoreportage moet besloten worden dat de “wachtgevel” eerder een afgewerkte gevel is; daarenboven komt er een relatief groot zolderraam in voor;*

...”

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 januari tot en met 9 februari 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 18 januari 2012 als volgt ongunstig:

“ ...

Gezien de ruimtelijke situatie moeten de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen gerespecteerd worden. De nieuwbouw wordt gevraagd in het kader van de ‘afwerkingsregel’ volgens art. 4.4.3 van de VCRO. Die stelt echter o.a. dat enkel percelen met een oppervlakte van te hoogste 650 m² in aanmerking komen. Dit is hier niet het geval. Het kan niet de bedoeling zijn om overal percelen te gaan verkleinen tot 650m² om toch maar aan de afwerkingsregel te kunnen voldoen.

Bijkomend stellen we vast dat er naastliggend een actief landbouwbedrijf is gevestigd. Bijkomende residentiële bebouwing is hier niet wenselijk.

...”

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 28 februari 2012 gunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 26 maart 2012 als volgt ongunstig:

“ ...

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.

(...)

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, meer bepaald omdat het geen agrarisch of para agrarisch bedrijf betreft.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Art. 4.4.3. 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 1000 m³;

4° de aanpalende bestaande woning of woningen 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 ruimtelijke 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.

(...)

Historiek

Op 05/04/2007, 30/03/2011 en 05/07/2011 is door mijn bestuur een negatief advies verleend voor stedenbouwkundige attesten om een halfopen bebouwing op te richten.

(...)

Beschrijving van de goede ruimtelijke ordening

De gevel, waar tegenaan zou gebouwd worden, voldoet niet aan de normen van een wachtgevel. In deze gevel zit een raam en zijn tevens ankers geplaatst.

Ondermeer om deze redenen werd tot driemaal toe een negatief advies verleend voor stedenbouwkundige attesten om een woning aan te bouwen.

De in de historiek van het college vermelde verkavelingsaanvraag betreft een principiële bouwaanvraag. Deze is niet meer geldig. Tevens wordt in de notariële akte, aangehecht aan de beschrijvende nota, vermeld dat geen verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest werd afgeleverd.

De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van bovenvermeld art. 4.3.3..

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.

(...)

Advies

Ongunstig

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 5 april 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 5 mei 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 juni 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen

Na de hoorzitting van 26 juni 2012 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 juli 2012 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning.

Met een aangetekende brief van 21 september 2012 vordert de verzoekende partij bij de Raad de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 juli 2012.

Met zijn arrest van 1 maart 2016 met nummer RvVb/A/1516/0720 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 26 juli 2012 en beveelt hij de verwerende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden, die ingaat vanaf de betekening van het arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager. De Raad oordeelt in zijn arrest dat de beslissing van de verwerende partij behept is met een motiveringsgebrek nu (1) de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning voor voorliggend project is ingediend binnen de geldigheidstermijn van het negatieve stedenbouwkundig attest van 27 juli 2011, (2) de verwerende partij in de bestreden beslissing oordeelt dat er wel degelijk sprake is van een wachtmuur en dat er geen onevenwichtige stedenbouwkundige situatie wordt gecreëerd nu de voorbouwlijn van de op te richten woning 1,7 meter dieper komt te liggen dan de bestaande woning op het rechtsaanpalende perceel en zij met deze beoordeling ingaat tegen de bevindingen van het negatief stedenbouwkundig attest van 27 juli 2011, en (3) de verwerende

partij in de bestreden beslissing op geen enkele manier motiveert waarom de bevindingen in het negatieve stedenbouwkundig attest van 27 juli 2011 overeenkomstig artikel 5.3.1, §2 VCRO kunnen worden gewijzigd of tegengesproken.

Na de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij door de Raad wordt de administratieve procedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 april 2016 opnieuw om het administratief beroep van de aanvrager in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Hij adviseert:

“...Gelet op het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/1516/0720 van 1 maart 2016 waarmee voormelde beslissing werd vernietigd;

(...)

Motivering

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 hemelwaterputter, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een hemelwaterput van 5000 liter.

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

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;

De bevindingen van een negatief planologisch attest kunnen enkel worden tegengesproken overeenkomstig art. 5.3.1 §2 VCRO en de redenen van tegenspraak dienen gemotiveerd te worden.

Artikel 5.3.1 §2 VCRO stelt (...)

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bracht op 5 juli 2011 een ongunstig advies uit, en het college van burgemeester en schepenen heeft dit advies bijgetreden en zich het daarin opgenomen standpunt eigen gemaakt in het negatief stedenbouwkundig attest van 27 juli 2011.

In dit negatieve stedenbouwkundig attest wordt het volgende overwogen:

“ ...

Er wordt een ongunstig advies verleend, omdat:

- *De woning aan dewelke wordt aangebouwd is getroffen door de rooilijn; de voorbouwlijn van de nieuwe woning moet 1,7 m inspringen; dit leidt tot een stedenbouwkundig onevenwichtige situatie;*
 - *Uit de fotoreportage moet besloten worden dat de “wachtgevel” eerder een afgewerkte gevel is; daarenboven komt er een relatief groot zolderraam in voor;*
- ...

Er wordt vastgesteld dat dit stedenbouwkundig attest niet meer geldig is, zodat niet meer moet onderzocht noch gemotiveerd worden of de bevindingen in het stedenbouwkundig attest kunnen worden gewijzigd of tegengesproken overeenkomstig artikel 5.3.1, §2 VCRO.

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. 650 m².*
- *Het bouwvolume van de nieuw op te richten woning bedraagt max. 1000 m³.*
- *De aanpalende bestaande woning of woningen is per 1 september 2009 op het ogenblik van de 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 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 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 648 m². het opmetingsplan werd opgemaakt door notaris Paul De Man op 14 november 2011. 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. 4.3.3 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 Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening is recent in die zin gewijzigd, dat zelfs verkavelingsvergunningen mogelijk zijn in functie van de afwerkingsregel.

De ontworpen woning heeft een bouwvolume kleiner dan 1000 m³ en de aanpalende bestaande woning is per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

De wachtgevel waartegen aangebouwd wordt staat te paard op de perceelgrens en is een volsteense muur (bemerkt de lagen met afwisselend koppen en strekken). Op het bouwplan bij de vergunningsaanvraag anno 1967 van de woning op huisnummer 24 is duidelijk een wachtmuur te paard getekend.

De aanwezigheid van de ankers in de wachtgevel, welke er van oudsher enkel aanwezig zijn uit oogpunt van stabiliteit voor de bestaande aan te bouwen woning, kan op zich geen probleem zijn, gelet dat deze ankers perfect kunnen ingewerkt worden in de isolatielaag welke zal aangebracht worden tussen de bestaande wachtgevel en de nieuw op te trekken wand van de hoofdbouw. Er kan vastgesteld worden dat in de punt van de zijgevel een raampje werd geplaatst. Dit raampje werd door de eigenaar zelf wederrechtelijk gerealiseerd en zal volgens een bij het beroepsschrift gevoegde schriftelijke verklaring d.d. 4 mei 2012 terug dichtgemaakt worden. Ondertussen werd het raam dichtgemetsd en werden de ankers verwijderd. Op dit punt is het inmiddels vervallen stedenbouwkundig attest niet meer actueel.

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

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 agrarisch gebied slechts beperkt zal zijn. De nieuw te bouwen woning is gesitueerd tussen een bestaande rij gebouwen: links een agrarisch gebouw (handel in landbouwmachines) en een oude hoeve, rechts de halfopen woning waartegen gebouwd zal worden.

De beoogde halfopen eengezinswoning wordt aangebouwd aan de wachtgevel van de halfopen bebouwing op het rechtsaanpalende perceel. Gelet op de bestaande rooilijn wordt de nieuwe woning 1,1 m achter de voorbouwlijn van de bestaande woning gebouwd. Hierdoor verspringen ook de dakhelling en de nok een beetje t.o.v. de dakhelling en de nok van de bestaande woning.

Dit is evenwel niet hinderlijk in het straatbeeld. Qua insnijding in het agrarisch gebied wordt iets minder diep gegaan dan de bebouwing op het aanpalend perceel waarop ook nog een bijgebouw staat tot een diepte van circa 22,2 m van de rooilijn. Ook de agrarische gebouwen op de linksaanpalende percelen liggen tot ongeveer 41 m diepte.

Het standpunt ingenomen in het inmiddels vervallen stedenbouwkundig attest, dat het 1,7 m inspringen van de voorgevel ten opzichte van deze van de aanpalende woning leidt tot een stedenbouwkundig onevenwichtige situatie, kan dan ook niet worden bijgetreden: een dergelijke versprong komt nog voor in vergelijkbare situaties, en resulteert niet in een onesthetisch straatbeeld. Daarenboven schikt het ontwerp zich naar de vastgestelde rooilijn, wat de ontwerper bezwaarlijk ten kwade kan geduid worden, wel integendeel.

Er wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 4,55 m voorzien.

De gelijkvloerse bouwdiepte blijft beperkt tot 14,72 m en de bouwdiepte op de verdieping tot 7,45 m, wat ruimtelijk aanvaardbaar is.

De aanwezigheid van een gemengd bedrijf op het aanpalend perceel wordt door de realisatie van een bijkomende woning niet gehypothekerd, net zomin als de kansen ervan.

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.

Appellant is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein, en dit binnen de decretale voorziene afwijkingsmogelijkheden.

...

Na de hoorzitting van 10 mei 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 mei 2016 gegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende beslist:

“ ...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 april 2016;

(...)

Motivering

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 hemelwaterputter, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een hemelwaterput van 5000 liter.

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

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;

De bevindingen van een negatief planologisch attest kunnen enkel worden tegengesproken overeenkomstig art. 5.3.1 §2 VCRO en de redenen van tegenspraak dienen gemotiveerd te worden.

Artikel 5.3.1 §2 VCRO stelt (...)

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bracht op 5 juli 2011 een ongunstig advies uit, en het college van burgemeester en schepenen heeft dit advies bijgetreden en zich het daarin opgenomen standpunt eigen gemaakt in het negatief stedenbouwkundig attest van 27 juli 2011.

In dit negatieve stedenbouwkundig attest wordt het volgende overwogen:

“ ...

Er wordt een ongunstig advies verleend, omdat:

- *De woning aan dewelke wordt aangebouwd is getroffen door de rooilijn; de voorbouwlijn van de nieuwe woning moet 1,7 m inspringen; dit leidt tot een stedenbouwkundig onevenwichtige situatie;*
- *Uit de fotoreportage moet besloten worden dat de “wachtgevel” eerder een afgewerkte gevel is; daarenboven komt er een relatief groot zolderraam in voor;*

...

Er wordt vastgesteld dat dit stedenbouwkundig attest niet meer geldig is, zodat niet meer moet onderzocht noch gemotiveerd worden of de bevindingen in het stedenbouwkundig attest kunnen worden gewijzigd of tegengesproken overeenkomstig artikel 5.3.1, §2 VCRO.

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. 650 m².*
- *Het bouwvolume van de nieuw op te richten woning bedraagt max. 1000 m³.*
- *De aanpalende bestaande woning of woningen is per 1 september 2009 op het ogenblik van de 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 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 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 648 m². Het opmetingsplan werd opgemaakt door notaris Paul De Man op 14 november 201. 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. 4.3.3 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 Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening is recent in die zin gewijzigd, dat zelfs verkavelingsvergunningen mogelijk zijn in functie van de afwerkingsregel.

De ontworpen woning heeft een bouwvolume kleiner dan 1000 m³ en de aanpalende bestaande woning is per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

De wachtgevel waartegen aangebouwd wordt staat te paard op de perceelgrens en is een volsteense muur (bemerkt de lagen met afwisselend koppen en strekken). Op het bouwplan bij de vergunningsaanvraag anno 1967 van de woning op huisnummer 24 is duidelijk een wachtmuur te paard getekend.

De aanwezigheid van de ankers in de wachtgevel, welke er van oudsher enkel aanwezig zijn uit oogpunt van stabiliteit voor de bestaande aan te bouwen woning, kan op zich geen probleem zijn, gelet dat deze ankers perfect kunnen ingewerkt worden in de isolatielaag welke zal aangebracht worden tussen de bestaande wachtgevel en de nieuw op te trekken wand van de hoofdbouw. Er kan vastgesteld worden dat in de punt van de zijgevel een raampje werd geplaatst. Dit raampje werd door de eigenaar zelf

wederrechtelijk gerealiseerd en zal volgens een bij het beroepsschrift gevoegde schriftelijke verklaring d.d. 4 mei 2012 terug dichtgemaakt worden. Ondertussen werd het raam dichtgemetst en werden de ankers verwijderd. Op dit punt is het inmiddels vervallen stedenbouwkundig attest niet meer actueel.

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

De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het nieuw oprichten van een driesgevelwoning in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gaat hier om een bescheiden woning op een afgesplitst bescheiden perceel, zodat de impact op het agrarisch gebied slechts beperkt zal zijn. De nieuw te bouwen woning is gesitueerd tussen een bestaande rij gebouwen: links een agrarisch gebouw (handel in landbouwmachines) en een oude hoeve, rechts de halfopen woning waartegen gebouwd zal worden.

De beoogde halfopen eengezinswoning wordt aangebouwd aan de wachtgevel van de halfopen bebouwing op het rechtsaanpalende perceel. Gelet op de bestaande rooilijn wordt de nieuwe woning 1,1 m achter de voorbouwlijn van de bestaande woning gebouwd. Hierdoor verspringen ook de dakhelling en de nok een beetje t.o.v. de dakhelling en de nok van de bestaande woning.

Dit is evenwel niet hinderlijk in het straatbeeld. Qua insnijding in het agrarisch gebied wordt iets minder diep gegaan dan de bebouwing op het aanpalend perceel waarop ook nog een bijgebouw staat tot een diepte van circa 22,2 m van de rooilijn. Ook de agrarische gebouwen op de linksaanpalende percelen liggen tot ongeveer 41 m diepte. Het standpunt ingenomen in het inmiddels vervallen stedenbouwkundig attest, dat het 1,7 m inspringen van de voorgevel ten opzichte van deze van de aanpalende woning leidt tot een stedenbouwkundig onevenwichtige situatie, kan dan ook niet worden bijgetreden: een dergelijke versprong komt nog voor in vergelijkbare situaties, en resulteert niet in een onesthetisch straatbeeld. Daarenboven schikt het ontwerp zich naar de vastgestelde rooilijn, wat de ontwerper bezwaarlijk ten kwade kan geduid worden, wel integendeel.

Er wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 4,55 m voorzien.

De gelijkvloerse bouwdiepte blijft beperkt tot 14,72 m en de bouwdiepte op de verdieping tot 7,45 m, wat ruimtelijk aanvaardbaar is.

De aanwezigheid van een gemengd bedrijf op het aanpalend perceel wordt door de realisatie van een bijkomende woning niet gehypothekeerd, net zomin als de kansen ervan.

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.

Appellant is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein, en dit binnen de decretale voorziene afwijkmogelijkheden.

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

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 MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.4.3 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de zorgvuldigheidsplicht en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij betoogt in haar eerste middel dat de verwerende partij in de bestreden beslissing foutief oordeelt dat het aangevraagde project voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 4.4.3 VCRO nu niet wordt betwist dat er op 1 september 2009 een 'raam' en 'ankers' aanwezig waren in de gevel waartegen het aangevraagde project dient te worden aangebouwd en er dus geen sprake is van een 'wachtgevel' zoals bedoeld in artikel 4.4.3 VCRO. Het gegeven dat het raam en de ankers in aanloop van voorliggende aanvraag werden verwijderd doet hieraan geen afbreuk.

Uit de parlementaire voorbereidingen van artikel 4.4.3 VCRO, uit rechtspraak van de Raad en uit het antwoord van ministers Muyters van 5 mei 2011 op een parlementaire vraag hieromtrent blijkt dat het begrip 'wachtgevel' strikt dient te worden geïnterpreteerd.

Er is in deze geen bovendien sprake van een 'waterafstotende bekleding' in de zin van artikel 4.4.3, tweede lid, 2° VCRO nu de wand voorzien is van een definitieve afwerking in rode baksteen. De in het kader van lopende procedure bijgevoegde verklaring van de eigenaars van de zogenaamde wachtgevel is niet relevant nu niet duidelijk is of de eigenaars van de woning mogelijks enig financieel of ander belang zouden hebben bij het opstellen van die verklaring.

De verzoekende partij wijst er tot slot op dat de bestreden beslissing behept is met een motiveringsgebrek nu de verwerende partij, ondanks het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling Oost-Vlaanderen, het ongunstig vooradvies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde en het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, op grond van een zeer summiere motivering, de stedenbouwkundige vergunning alsnog verleent.

2.

De verwerende partij verwijst in haar antwoordnota naar de motivering zoals die is opgenomen in de bestreden beslissing. In haar beslissing stelt de verwerende partij vast dat de wachtmuur is opgetrokken in baksteen wat een waterafstotend materiaal is.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij de haar voorgelegde feiten onjuist dan wel kennelijk onredelijk heeft beoordeeld, noch dat de beslissing is geënt op een onjuiste motivering.

3.

De verzoekende partij herhaalt in haar wederantwoordnota wat zij heeft betoogd in haar verzoekschrift en stelt bijkomend dat de verwerende partij foutief argumenteert dat de gevel opgetrokken in baksteen noodzakelijk impliceert dat er voldaan is aan de vereiste van een 'waterafstotende bekleding' zoals bepaald in artikel 4.4.3, tweede lid, 2° VCRO, gezien 'bekleding' betekent dat er actief iets op de steen moet zijn aangebracht, wat in deze niet is gebeurd.

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste middel stelt de verzoekende partij in essentie dat het aangevraagde project niet voldoet aan de strikte voorwaarden van de 'afwerkingsregel' zoals bepaald in artikel 4.4.3 VCRO nu er in de wand waartegen het aangevraagde project dient te worden aangebouwd op 1 september 2009 een raam en ankers aanwezig waren en er bovendien geen sprake is van de aanwezigheid van een 'waterafstotende bekleding' in de zin van artikel 4.4.3, tweede lid, 2° VCRO.

2.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde project de bouw van een halfopen eengezinswoning omvat op een perceel gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dat het aangevraagde project principieel niet verenigbaar is met deze bestemming.

Op het rechtsaanpalende perceel is, op/tegen de grens met voorliggend perceel een eengezinswoning opgericht met 1 ½ bouwlagen en een zadeldak. De zijgevel op/langsheen de perceelsgrens is afgewerkt met baksteen en op zolderniveau werd na het optrekken van het gebouw wederrechtelijk een raam aangebracht en werden ankers geplaatst. De eigenaars van deze eengezinswoning verklaren schriftelijk op 4 mei 2012 het raam terug te zullen dichtmaken, wat op het ogenblik van de bestreden beslissing is gebeurd.

3.

Artikel 4.4.3 VCRO regelt de 'afwerkingsregel' (onderafdeling 3) als een 'mogelijkheid' tot afwijking (afdeling 1) van de stedenbouwkundige voorschriften (hoofdstuk IV) in het vergunningenbeleid (titel IV) van de VCRO. 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.”

In de parlementaire voorbereidingen wordt met betrekking tot de zogenaamde ‘afwerkingsregel’, zoals vervat in artikel 4.4.3 VCRO, onder meer verduidelijkt (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 138*):

“ ...

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.*

De 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 volgende hypothesen is sprake van een wachtmuur :

1° De eerste bouwer trekt op de perceelsgrens een dubbele wand op. Eén wand staat op het eigen perceel, 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 verplicht worden "zijn deel" van de wachtmuur af te laten breken en er een normale tussenwoningmuur van te maken.

436. *Om misbruiken en wildgroei tegen te gaan, worden strikte voorwaarden opgelegd.*

Het moet gaan om een nieuwe eengezinswoning van het driegeveltype (aانبouw 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.

...”

Uit het voorgaande volgt dat het de bedoeling is geweest van de decreetgever om strikte voorwaarden op te leggen voor de toepassing van de zogenaamde ‘afwerkingsregel’. De

‘afwerkingsregel’ moet derhalve als uitzonderingsregel toegepast worden, hetgeen inhoudt dat artikel 4.4.3 VCRO restrictief geïnterpreteerd moet worden. De naleving van de voorwaarden uit artikel 4.4.3 VCRO moet door de vergunningverlenende overheid worden gecontroleerd en slechts wanneer aan alle voorwaarden is voldaan, kan toepassing worden gemaakt van de afwerkingsregel.

Bovendien is er volgens deze bepaling alleen sprake van een ‘wachtmuur’ in twee specifieke hypothesen: ofwel wanneer het een dubbele wand is die ‘te paard’ staat ‘op’ de perceelsgrens, dus met één wand op het eigen perceel en de andere wand op het perceel van de burens, ofwel wanneer een enkele wand is opgetrokken op het eigen perceel tot ‘tegen’ de perceelsgrens, die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

4.1

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat het aangevraagde project principieel in strijd is met de voorschriften van het geldend gewestplan, dat het negatieve stedenbouwkundige attest van 27 juli 2011 niet meer geldig is en dat de aanvraag voldoet aan alle voorwaarden gesteld in artikel 4.4.3 VCRO. De verwerende partij overweegt wat betreft de conformiteit van het aangevraagde project met de voorwaarden in artikel 4.4.3 VCRO onder meer het volgende:

“ ...

De wachtgevel waartegen aangebouwd wordt staat te paard op de perceelsgrens en is een volsteense muur (bemerkt de lagen met afwisselend koppen en strekken). Op het bouwplan bij de vergunningsaanvraag anno 1967 van de woning op huisnummer 24 is duidelijk een wachtmuur te paard getekend.

De aanwezigheid van de ankers in de wachtgevel, welke er van oudsher enkel aanwezig zijn uit oogpunt van stabiliteit voor de bestaande aan te bouwen woning, kan op zich geen probleem zijn, gelet dat deze ankers perfect kunnen ingewerkt worden in de isolatielaag welke zal aangebracht worden tussen de bestaande wachtgevel en de nieuw op te trekken wand van de hoofdbouw.

Er kan vastgesteld worden dat in de punt van de zijgevel een raampje werd geplaatst. Dit raampje werd door de eigenaar zelf wederrechtelijk gerealiseerd en zal volgens een bij het beroepsschrift gevoegde schriftelijke verklaring d.d. 4 mei 2012 terug dichtgemaakt worden.

Ondertussen werd het raam dichtgemetst en werden de ankers verwijderd. Op dit punt is het inmiddels vervallen stedenbouwkundig attest niet meer actueel.

...”

Uit deze passus blijkt dat de verwerende partij oordeelt dat de gevel, waartegen het aangevraagde project dient te worden aangebouwd, volgens de oorspronkelijke bouwplannen van 1967 ‘te paard’ is gebouwd en bestaat uit baksteen (*een volsteense muur*) waarin op het ogenblik van de aanvraag, op 21 december 2011, een zolderraam en ankers aanwezig waren.

Hieruit blijkt dat de verwerende partij de gevel waar tegen aan dient te worden gebouwd beschouwt als een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens, zoals bedoeld in artikel 4.4.3, derde lid, 1° VCRO.

Echter stelt de Raad vast dat de aanvrager van het voorliggende project in zijn administratief beroepsschrift aangeeft dat “*de betrokken wachtgevel een muur [is] in volle steen en in se waterafstotend [is]*” wat doet vermoeden dat de aanvrager van voorliggend project de gevel kwalificeert als een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding zoals bedoeld in artikel 4.4.3, derde lid, 2° VCRO.

4.2

De Raad dient vooreerst vast te stellen dat uit de stukken van het dossier niet afdoende blijkt of de voorliggende gevel, gebouwd op of tegen de perceelsgrens, dient te worden gecatalogeerd als een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens zoals bepaald in artikel 4.4.3, derde lid, 1° VCRO, dan wel als een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding zoals beschreven in artikel 4.4.3, derde lid, 2° VCRO.

Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing niet dat de verwerende partij daadwerkelijk expliciet heeft onderzocht of de gevel waartegen dient te worden gebouwd als 'wachtgevel' voldoet aan alle voorwaarden van artikel 4.4.3, derde lid VCRO.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing niet onderzocht of het in deze een dubbele dan wel een enkele wand betreft. De zinsnede in de bestreden beslissing waarbij de verwerende partij aangeeft dat het een wachtgevel 'te paard' betreft wat duidelijk blijkt uit de oorspronkelijke bouwplannen *anno* 1967 doet hieraan geen afbreuk, nu het de Raad niet duidelijk is hoe de verwerende partij op grond van het bouwplan uit 1967, dat in het administratief dossier is opgenomen, kan afleiden dat het in deze een 'wachtgevel te paard' betreft, zijnde een dubbele wand opgetrokken op de perceelsgrens.

De Raad merkt bovendien op dat, gelet op hetgeen in artikel 4.4.3, eerste lid, 1°, a) en 4.4.3, derde lid VCRO wordt bepaald, en in acht genomen de restrictieve toepassing van de afwerkingsregel, zoals beoogd door de decreetgever, de verwerende partij evenzeer expliciet dient na te gaan of er op het ogenblik van 1 september 2009 wel sprake was van een 'wachtmuur' van een bestaande woning op een belendend perceel. Niet het ogenblik van de aanvraag of de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning is essentieel, doch wel de door de decreetgever zelf vooropgestelde scharnierdatum van 1 september 2009.

De loutere vaststelling door de verwerende partij dat de gevel op het bouwplan bij de vergunningsaanvraag *anno* 1967 als 'wachtmuur te paard' staat ingetekend gaat in tegen de geest van artikel 4.4.3 VCRO en voldoet bijgevolg niet als expliciete en afdoende toets, te meer nu de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf aangeeft dat er op het ogenblik van de aanvraag van voorliggend project in 2011 een raam aanwezig was dat, volgens de bij het administratief beroepsschrift gevoegde schriftelijke verklaring van 4 mei 2012, opnieuw zou dichtgemaakt worden.

De 'afwerkingsregel' heeft niet tot doel om, na de inwerkingtreding van artikel 4.4.3 VCRO op 1 september 2009 een zijgevel van een woning zodanig te bewerken of te herbouwen om deze als wachtgevel te kunnen aanwenden en om van de 'afwerkingsregel' gebruik te maken.

4.3

Nog los van de vraag of de voorliggende gevel kan worden bestempeld als een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens, dan wel als een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding, stelt de Raad samen met de verzoekende partij vast dat uit het negatieve advies verleend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 30 maart 2011 en 5 juli 2011, de negatieve stedenbouwkundige attesten van 12 april 2011 en 27 juli 2011, de schriftelijke verklaring van de eigenaars van de woning op het rechtsaanpalende perceel op 4 mei 2012 en de foto als stuk 4 bijgebracht door de verzoekende partij afdoende blijkt dat na het optrekken van de woning op het

aanpalende perceel met gevel op of tegen de perceelsgrens, (wederrechtelijk) een raam en ankers in de gevel werden aangebracht die pas in aanloop naar de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor voorliggend project werden dichtgemaakt en verwijderd, en er bijgevolg op 1 september 2009 geen sprake was van een 'wachtmuur' van een bestaande woning op een belendend perceel in de zin van artikel 4.4.3 VCRO.

Een zijgevel met venster is, in het licht van de restrictieve interpretatie van een afwijkingsbepaling, geen 'wachtmuur' in de zin van artikel 4.4.3 VCRO. Het gegeven dat dit raam ondertussen werd verwijderd is hierbij irrelevant.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 5.3.1, §2 en §3 VCRO, van artikel 2 en 3 Motiveringswet gekoppeld aan de schending van artikel 4.3.1 VCRO.

De verzoekende partij wijst op het negatief stedenbouwkundig attest afgeleverd op 27 juli 2011 waarin onder meer wordt aangegeven dat er geen sprake kan zijn van een 'wachthevel', wat door geen van de betrokken partijen wordt betwist.

Overeenkomstig artikel 5.3.1, §2 VCRO kan er slechts in drie gevallen worden afgeweken van dit attest bij het beslissend onderzoek over onder meer een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij stelt tot haar verbazing vast dat, hoewel de Raad in zijn vernietigingsarrest van 1 maart 2016 ontegensprekelijk heeft aangegeven dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het aangevraagde project is ingediend binnen de geldigheids termijn van het negatieve stedenbouwkundige attest van 27 juli 2011, de verwerende partij in de bestreden beslissing onomwonden stelt dat het negatieve stedenbouwkundige attest van 27 juli 2011 niet meer geldig is en zij bijgevolg niet dient te onderzoeken noch dient te motiveren of de bevindingen in het negatieve stedenbouwkundige attest kunnen worden gewijzigd of tegengesproken overeenkomstig artikel 5.3.1, §2 VCRO en zij aldus de kracht van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad schendt.

Bovendien stelt de verzoekende partij vast dat de verwerende partij nalaat te motiveren waarom zij meent te kunnen afwijken van het negatieve stedenbouwkundig attest van 27 juli 2011 zowel wat betreft de gedane vaststellingen over de wachtmuur als de vaststellingen met betrekking tot de inplanting van het aangevraagde project ten aanzien van de stedenbouwkundig onevenwichtige situatie die ontstaat door het inspringen van de voorgevel van het aangevraagde project ten aanzien van de reeds bestaande aanpalende woning.

2.

In haar antwoordnota stelt de verwerende partij dat zij haar standpunt afdoende en helder motiveert. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat het aangevraagde project dient te worden getoetst aan de voorwaarden bepaald in artikel 4.4.3 VCRO en dat er geen rekening dient te worden gehouden met het negatieve stedenbouwkundig attest nu dit is vervallen.

Volledigheidshalve duidt de verwerende partij op het feit dat het stedenbouwkundig attest niet actueel is gezien het aanwezige raam reeds werd dichtgemetseld en de aanwezige ankers werden verwijderd.

3.

De verzoekende partij herhaalt in haar verweer hetgeen zij eerder in haar verzoekschrift heeft betoogt en stelt bijkomend dat het negatieve stedenbouwkundig attest van 27 juli 2011 niet vervallen is gezien de aanvraag voor het voorliggende project tijdig is ingediend en de verwerende partij deze aanvraag in deze dient te beoordelen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in het tweede middel in essentie dat de bestreden beslissing de schending omvat van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad van 1 maart 2016 met nummer RvVb/A/1516/0720 nu de verwerende partij in de bestreden beslissing aangeeft dat het negatieve stedenbouwkundige attest van 27 juli 2011 is vervallen en zij bijgevolg niet hoeft te onderzoeken of te motiveren of de bevindingen in dit attest conform artikel 5.3.1, §2 VCRO kunnen worden gewijzigd, hetzij tegengesproken, en dat de verwerende partij bovendien de op haar rustende motiveringsplicht schendt nu zij niet motiveert waarom er sprake is van een 'wachtmuur' en waarom het inspringen van de voorgevel ten opzichte van de aanpalende woning niet leidt tot een stedenbouwkundige onevenwichtige situatie.

2.

Het standpunt van de verzoekende partij dat de verwerende partij ten onrechte stelt dat het negatieve stedenbouwkundig attest niet meer geldig is zodat niet meer moet worden onderzocht noch gemotiveerd of de bevindingen in het stedenbouwkundig attest kunnen worden gewijzigd of tegengesproken overeenkomstig artikel 5.3.1, §2 VCRO, kan niet worden bijgetreden.

Het principe dat, bij een vernietiging door de Raad, de administratieve procedure dient te worden hernomen vanaf het punt waarop de vastgestelde onregelmatigheid zich heeft voorgedaan, belet niet dat intussen de tijd voortschrijdt en dat de verwerende partij bij het nemen van haar herstelbeslissing rekening moet houden met de nieuwe omstandigheden die zich sinds de vernietigde beslissing hebben voorgedaan, wat in dit geval noodzakelijkerwijze impliceert dat de verwerende partij bij het nemen van haar herstelbeslissing rekening dient te houden met de vervaltermijn van het negatieve stedenbouwkundig attest. Het gegeven dat de administratieve procedure ingevolge het tussengekomen vernietigingsarrest van de Raad wordt hervat verhindert immers niet dat de vervaltermijn van het (negatieve) stedenbouwkundig attest blijft lopen.

De Raad stelt bijgevolg vast dat verwerende partij terecht oordeelt dat het negatieve stedenbouwkundig attest van 27 juli 2011, met een geldigheidsduur van twee jaar, op het ogenblik van de bestreden (herstel)beslissing is vervallen is en dat er dus niet moet worden onderzocht of gemotiveerd of de bevindingen in het stedenbouwkundig attest kunnen worden gewijzigd hetzij tegengesproken overeenkomstig artikel 5.3.1, §2 VCRO.

3.

In zoverre de verzoekende partij in haar betoog in haar tweede middel voor het overige duidt op de gebrekkige motivering in de bestreden beslissing wat betreft de 'wachtmuur' alsook het inspringen van de voorgevel ten opzichte van de aanpalende woning niet leidt tot een stedenbouwkundige onevenwichtige situatie, kan worden gewezen op de beoordeling in het eerste middel waaruit afdoende blijkt dat (1) de verwerende partij heeft nagelaten de als 'wachtmuur' aangemerkte gevel te toetsen aan de cumulatieve criteria zoals bepaald in artikel 4.4.3 VCRO, en (2) dat er bovendien geen sprake is van 'wachtmuur' in de betekenis van artikel 4.4.3 VCRO gezien de aanwezigheid van een raam op 1 september 2009.

De verdere beoordeling van het tweede middel kan niet tot een ruimere vernietiging leiden.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 mei 2016, waarbij aan Ludwig HAVERBEKE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning op een perceel gelegen te 9572 Sint-Martens-Lierde (Lierde), Kwaadstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 388E.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 februari 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT