

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0019
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0726-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HERENT vertegenwoordigd door advocaat Julie LAUWERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de heer Jonas NAERT vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 21

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 juli 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 april 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent van 11 december 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het opsplitsen in twee kavels van een perceel gelegen te 3020 Herent, Langeveldstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie G, perceelnummer 517d en 516 (deel).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 september 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 12 oktober 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 juli 2019.

De verzoekende partij en tussenkomende partij verschijnen op de zitting.

Advocaat Nick SERVIRANCKX, *loco* advocaat Julie LAUWERS, voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Jonas NAERT voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt 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.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 30 juni 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “*een nieuwe verkaveling*” op het perceel gelegen te 3020 Herent, Langeveldstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie G, perceelnummer 517d en 516 (deel).

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in agrarisch gebied.

Het perceel valt tevens binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Open Ruimte’, goedgekeurd op 22 november 2012, in artikel 3, ‘agrarisch gebied-open agrarisch gebied’.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Zonevreemde Woningen’ (verspreide gebouwen), goedgekeurd op 7 juni 2007.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 augustus 2017 tot en met 11 september 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert op 14 augustus 2017 ongunstig:

“ ...

De voorgestelde werken betreffen een verkaveling in functie van de afwerkingsregel. De verkaveling betreft de inname van een gedeelte van een akkerland dat gelegen is in herbevestigd agrarisch gebied. [...]

Na onderzoek is er uit landbouwkundig standpunt een overwegend bezwaar tegen de voorgestelde werken. In eerste instantie resulteren deze in een verstoring van de lokale (herbevestigde agrarische) structuur door inname van zeer vruchtbare landbouwgrond. Verder is er in het dossier (de naam van het project) sprake van een blinde wachtmuur. Een bezoek ter plaatse heeft uitgewezen dat er in de zijgevel een raamopening aanwezig is. Deze raamopening werd gemaskeerd door takken van een naburige conifeer. Het departement Landbouw en Visserij betwijfelt dat er hier sprake is van een wachtgevel als dusdanig en verstrekt een ongunstig advies.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig:

“ ...

Functionele inpasbaarheid

[...]

Het aanvraagdossier bevat geen motivatie of bewijsstukken op basis waarvan kan worden beoordeeld dat de blinde muur een wachtgevel is in de geest van VCRO artikel 4.4.3. Niet elke blinde muur is een wachtmuur die aanleiding geeft tot de inroeping van de afwerkingsregel. Op basis van het landmetersplan staat de muur volledig op het eigendom van de links aanpalende buur (Langeveldstraat 114). Lid 1 is bijgevolg niet van toepassing. De muur wordt niet afgewerkt door een bescherming in tijdelijke waterafstotende bekleding. Voorts staat er een raam in de blinde gevel, is de aanpalende voorgevel en dakgoot volledig doorgetrokken tot in de perceelsgrens en zijn er muurankers gevestigd in functie van de bestaande woning. Deze materiele elementen van toe-eigening door de links aanpalende buur duiden sterk op een niet gedeelde eigendom waardoor niet kan worden uitgegaan dat deze blinde gevel een wachtgevel is. De definitie volgens artikel 4.4.3 is dus niet van toepassing.

Paragraaf twee van artikel 4.4.3 stelt dat de afwerkingsregel niet geldt in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan betreffende zonevreemde constructies.

Het betreffende perceel ligt in artikel 5 van het op 7 juni 2007 goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde woningen van de gemeente Herent. Artikel 5.1.1 stelt dat bijkomende woongelegenheden niet zijn toegestaan. Bijgevolg kan geen beroep worden gedaan op de afwerkingsregel en is de aanvraag in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Besluit van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar:

Gelet op de hierboven vermelde beoordeling en het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij van 14 augustus 2017 wordt de verkavelingsaanvraag ongunstig geadviseerd.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 11 december 2017 op basis van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 11 januari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 april 2018 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen zonder de aanleg van nieuwe wegenis buiten het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige

vergunning te worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

b) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). Een project-MER-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota wordt echter alleen gesteld dat er geen effecten zijn op mens en milieu, zonder deze aannames ook maar enigszins te motiveren. De nota kan dan ook niet aanzien worden als een volwaardige MER-screening.

c) Het goed ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Open ruimte', goedgekeurd door de deputatie van 22 november 2012. Artikel 3, agrarisch gebied – open agrarisch gebied bepaalt dat dit gebied bestemd is voor de beroepslandbouw met aandacht voor het behoud en het versterken van het open karakter van het landschap. Het verkavelen van een perceel in functie van woningbouw is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het RUP Open ruimte.

Het goed is ook gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen', goedgekeurd door de deputatie op 7 juni 2007. Het RUP is echter niet van toepassing op de aanvraag. In de algemene stedenbouwkundige voorschriften wordt immers gesteld dat het RUP betreffende de verspreide bebouwing enkel betrekking heeft op de bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen en woningbijgebouwen. De aanvraag heeft betrekking op een ongebouwd perceel.

d) Volgens artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening [...]

Het perceel ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied en is kleiner dan 650 m². De voorgestelde verkavelingsvoorschriften leggen een maximaal volume op van 1000 m³. De linker aanpalende woning bestaat, is niet verkrot en er kan aangenomen worden dat ze vergund geacht is. Noch volgens het RUP Open ruimte, noch volgens het RUP Zonevreemde woningen, wordt een afwerking in toepassing van afwerkingsregel uitdrukkelijk verboden. Uit het dossier blijkt echter niet hoe dik de zijgevel van de aanpalende woning is. Het betreft zeker geen dubbele wand op de perceelsgrens (twee naast elkaar geplaatste muren met al dan niet een smalle tot brede spouw, te paard gebouwd). Uit het plan en de verklaring van de aanpalende eigenaars blijkt dat de woning tot tegen de perceelsgrens staat. De voorgevel verspringt ook niet en de dakgoot is afgewerkt ter hoogte van de perceelsgrens. Op basis van de ouderdom van de woning kan aangenomen worden dat de muren naar alle waarschijnlijkheid werden opgericht in andershalfsteensverband. De muren hadden als doelstelling uit zichzelf afdoende bescherming te bieden. De rechter zuidelijke zijgevel werd later gecementeerd, waarschijnlijk omdat de gevel technisch niet voldeed.

Het is duidelijk dat met 'een enkele wand met waterafstotende bekleding' een bepaald type wand wordt bedoeld dat enkel kan functioneren mits bekleding. Een kenmerk van een enkele wand (enkelsteensewand) is dan ook dat die slechts één steen dik is ('dun', zoals vertaald in de memorie van toelichting) en gevoelig is voor doorslagvocht. Deze muren werden opgetrokken met de toekomstige doelstelling als dragende tussenwoningmuur verder te functioneren. Bij dubbele wanden wordt de buitenste wand vaak in snelbouwsteen voorzien. Met wachtmuren zijn dus die muren bedoeld die specifiek geconcepieerd zijn geweest om later af te werken met een aanpalend gebouw. Een opvatting die meer kenmerkend is voor gebouwen uit de tweede helft van de twintigste eeuw. De betrokken zijgevel kan niet beschouwd worden als wachtgevel enkel en alleen omdat deze is afgewerkt met cementbepleistering omdat de gevel technisch niet voldeed inzake

waterdichtheid. Er kan zodoende geen gebruik gemaakt worden van de afwerkingsregel die voorzien is in de Codex en de vergunning kan dan ook niet worden verleend.

e) Zelfs al zou de gevel aanzien worden als een wachtgevel, wat hier dus niet het geval is, dan nog doorstaat de aanvraag de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet. De afwerkingsregel betreft een afwijkingsmogelijkheid, geen basisrecht voor zonevreemde woningen. Er kan afgeweken worden. Hieruit volgt dat nog meer dan bij de basisrechten voor zonevreemde woningen, er slechts een afwijking kan gegeven worden indien dit de goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Het bouwen van een nieuwe woning in het agrarisch gebied gaat in tegen de algemene gewenste ordening, die ernaar streeft om bijkomende woningen te bouwen in goed ontsloten en uitgeruste kernen. Versnippering en versterking van woonlinten dient tegen gegaan te worden. Dit geldt zeker in het agrarisch gebied, waar zoals hier het geval is, de woning plaats zou innemen van actief bewerkt akkerland en open ruimte. Wanneer een bestaande gevel om esthetische of bouwtechnische redenen geen afwerking behoeft, is het niet verantwoord om ze te gebruiken als aanzet voor het creëren van bijkomende bouwgronden. De woning op het aanpalende perceel is een blinde gevel die geen verdere afbouw vereist.

f) Het verkavelingsontwerp met een brede kavel en dito voorgevel en een ondiepe tuin zorgt bijkomend voor een maximalisatie van het woonlint. Door de kavel uit te werken in de breedte sluit de toekomstige bebouwing onvoldoende aan bij de bestaande aanpalende woning. Omdat de kavel maar een oppervlakte mag hebben van 650 m² wordt ze in diepte beperkt tot 30,07 m, daar waar de andere kavels van de wooncluster alle een diepte hebben van circa 52 m. De knik die deze kavel vormt in het landbouwgebied, is allesbehalve efficiënt en dreigt (op termijn) aanleiding te geven tot een verdere inname van dit akkerland ten voordele van bijkomende oppervlakte tuin achter de afgebakende kavel.

g) Geheel ondergeschikt wordt opgemerkt dat van de 3 woningen die een historisch gegroeide cluster vormden, er ondertussen 2 zijn herbouwd en uitgebreid. De derde, aanpalende woning staat leeg en blijkt recent verkocht te zijn (de sticker van verkoop plakt nog op de garagepoort). Het metselwerk van de 2 herbouwde woningen is voltooid, doch zonder afwerking van de rechter zijgevel. Men kan zich ter plaatse dan ook niet van de indruk ontdoen dat de werken gestopt zijn in afwachting van een herbouw of grondige uitbreiding van de woning waartegen aangebouwd zou worden. De beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag mag niet gebaseerd zijn op vermoedens, maar hier lijkt alles erop te wijzen dat de aanpalende woning die zou worden afgewerkt, binnenkort zo grondig zal worden uitgebreid of herbouwd, dat de opwaardering van de zijgevel ook zonder toepassing van de afwerkingsregel zal gebeuren.

Conclusie

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

- de blinde zijgevel van de aanpalende woning is geen wachtgevel zoals bepaald in artikel 4.4.3 van de VCRO;
- het uitbreiden van het zonevreemde woonlintje werkt het autogebruik en de versnippering van de open ruimte in de hand;
- het voorstel sluit onvoldoende aan op de bestaande ordening en bemoeilijkt een optimaal en efficiënt gebruik van het akkerland op lot 2. De ordening kan aanleiding geven tot een verdere inname van dit akkerland ten voordele van bijkomende oppervlakte tuin;
- de MER-screeningsnota is niet gemotiveerd.

...

Na de hoorzitting van 19 april 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 april 2018 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen zonder de aanleg van nieuwe wegenis buiten het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

b) Het goed ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Open ruimte’, goedgekeurd door de deputatie van 22 november 2012. Artikel 3, agrarisch gebied – open agrarisch gebied bepaalt dat dit gebied bestemd is voor de beroepslandbouw met aandacht voor het behoud en het versterken van het open karakter van het landschap. Het verkavelen van een perceel in functie van woningbouw is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het RUP Open ruimte.

Het goed is ook gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Zonevreemde woningen’, goedgekeurd door de deputatie op 7 juni 2007. Het RUP is echter niet van toepassing op de aanvraag. In de algemene stedenbouwkundige voorschriften wordt immers gesteld dat het RUP betreffende de verspreide bebouwing enkel betrekking heeft op de bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen en woningbijgebouwen. De aanvraag heeft betrekking op een ongebouwd perceel.

c) Volgens artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening [...]

Het perceel ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied en is kleiner dan 650 m². De voorgestelde verkavelingsvoorschriften leggen een maximaal volume op van 1000 m³. De linker aanpalende woning bestaat, is niet verkrot en er kan aangenomen worden dat ze vergund geacht is. Noch volgens het RUP Open ruimte, noch volgens het RUP Zonevreemde woningen, wordt een afwerking in toepassing van afwerkingsregel uitdrukkelijk verboden. De rechter zijgevel van de aanpalende woning kan ook aanzien worden als een wachtgevel, zoals beschreven in de VCRO. Het betreft een enkele wand waarbij er een afwisseling is van koppen- en streklagen. Omdat deze gevel vermoedelijk gevoelig was voor doorslagvocht, werd hij voorzien van een waterwerende cementbepleistering. De cementbepleistering kan aanzien worden als een tijdelijke waterafstotende bekleding.

d) De aanpalende woning bestaat uit een hoofdgebouw en 2 gelijkvloerse achterbouwen. Deze 3 delen zijn alle anders afgewerkt. Het hoofdgebouw is afgewerkt met een ondertussen vuil geworden cementbepleistering en bevat een aantal muurankers, de eerste aanbouw is ook bekleed met cementbepleistering, maar in een andere grijswaarde,

en de zijgevel van de achterste aanbouw bestaat nog uit niet beklede rode bakstenen. Helemaal achteraan werd recent een klein raam gedicht. Samen met de voorgevel die is afgewerkt met een echte gevelsteen, is de aanpalende woning een aaneenschakeling van weinig esthetische gevelvlakken die geen harmonisch geheel vormen. De zijgevel heeft dan ook een storend uitzicht, zeker gezien de grote zichtbaarheid vanop grote afstand in het open en vlakke landschap. Daar de afwerkingsregel juist bedoeld is om storende wachtgevels in het landschap weg te werken, is de toepassing van artikel 4.4.3 hier verantwoord.

e) De ruimtelijke impact van de bijkomende woning is beperkt. Buiten goed uitgeruste en goed ontsloten dorpskernen dient verdichting vermeden te worden, maar het bijbouwen van één woning, aansluitend op een bestaand lintje en op fietsafstand van alle voorzieningen, is aanvaardbaar. De afstand van de woning tot het station van Herent bedraagt 2,5 km langs de wegen. De aaneengesloten woonlinten die de noordoostelijke uitlopers van Herent vormen reiken tot in de voorliggende Langeveldstraat, op slechts 100 m van de bouwplaats.

f) De te bouwen woning op kavel 1 sluit op voldoende wijze aan op de aanpalende woning. De voorgevel ligt in het verlengde van de aanpalende woningrij en het gabarit dient zeker ter hoogte van de aansluiting het bestaande gabarit te volgen. Maten zijn niet bepaald, waardoor de aansluiting ook verzekerd is na een te verwachten verbouwing / uitbreiding of herbouw van de aanpalende woning. Door de volumebeperking tot 1000 m³ zal de schaal van de toekomstige woning aansluiten bij de aanpalende woning en bij de recent gebouwde woningen daarnaast. De woningenrij staat op korte afstand van de straat en heeft daardoor geen bruikbare achteruitbouwstrook. Een zijdelingse bouwvrije strook van minimum 4.00 m laat het parkeren op het eigen perceel altijd toe, ook wanneer er een brede, ondiepe woning zou gebouwd worden, dus zonder verspringing van de voorgevel. Behalve een mogelijke parkeerplaats, is de zijtuin nog breed genoeg voor een landschappelijke ingroening van de woning.

g) De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften laten een nevenbestemming voor vrije beroepen, diensten en kantoren toe, tot 30 % van de bebouwde vloeroppervlakte. Gezien de ligging in het agrarisch gebied, langs een smalle landelijke weg, is het niet wenselijk om bijkomend verkeer bovenop het wonen toe te laten. Deze mogelijkheid zal dan ook geschrapt worden. Daarnaast is het wenselijk om de bouwmogelijkheden in de tuin te beperken. Het betreft immers een kleine kavel en de bouwmogelijkheden binnen de bouwzone zijn ruim genoeg om een volwaardig bouwprogramma toe te laten. Met het oog op het beperken van verhardingen is zeker een garagebijgebouw niet wenselijk. Ten slotte worden geen afsluitingen met een gesloten karakter toestaan, teneinde de integratie in het open landschap te verzekeren met maximale doorgroeningsmogelijkheden. Gezien kavel 2 uit de verkaveling wordt gesloten en haar agrarische bestemming dient te behouden, kunnen hier geen voorschriften opgelegd worden.

h) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er wordt niet geraakt aan het bodemreliëf en er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook een aanvaardbare impact.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *er is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De afwerkingsregel kan toegepast worden;*
 - *het is wenselijk om de storende zijgevel af te werken;*
 - *de ruimtelijke impact van de bijkomende woning is beperkt. De afstand van de woning tot het station van Herent bedraagt 2,5 km en de aaneengesloten woonlinten die de noordoostelijke uitlopers van Herent vormen, bevinden zich slechts op 100 m van de bouwplaats.*
- ...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in het eerste middel de schending aan van artikelen 4.4.3 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij argumenteert in essentie dat de verwerende partij ondanks het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ten onrechte heeft geoordeeld dat aan de toepassingsvoorwaarden van de 'afwerkingsregel' vervat in artikel 4.4.3 VCRO, voldaan is. De betrokken gevel waar tegenaan zou worden gebouwd, betreft volgens de verzoekende partij geen 'wachtmuur' in de zin van het artikel. De afwerkingsregel, die een afwijking voorziet van stedenbouwkundige voorschriften moet, zo blijkt volgens de verzoekende partij uit de parlementaire voorbereiding bij het artikel, een antwoord op parlementaire vraag nr. 449 van '5 mei' en rechtspraak van de Raad (RvVb 1 december 2015, RvVb/A/1516/0319), strikt worden uitgelegd. De zijgevel werd immers decennialang gecementeerd, zodat van een *'tijdelijke waterafstotende bekleding'* geen sprake is. Het achterste gedeelte van de zijgevel bestaat verder enkel uit een bakstenen gevel zonder afwerking. Zo'n gevel kan volgens rechtspraak van de Raad niet als een wachtmuur in de zin van artikel 4.4.3 VCRO worden beschouwd (RvVb/A/1617/1037). Zoals de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing opmerkte *"wordt [de muur] niet afgewerkt door een bescherming in tijdelijke waterafstotende bekleding. Voorts staat er een raam in de blinde gevel, is de aanpalende voorgevel en dakgoot volledig doorgetrokken tot in de perceelsgrens en zijn er muurankers gevestigd in functie van de bestaande woning. Deze materiele elementen van*

toe-eigening door de links aanpalende buur duiden sterk op een niet gedeelde eigendom waardoor niet kan worden uitgegaan dat deze blinde gevel een wachtgevel is.” De inleidingskabel van elektriciteit is in de zijgevel voorzien. Tot voor kort was er in de ‘blinde muur’ nog een raam, dat afgaand op het advies van het Departement Landbouw en Visserij nog aanwezig was bij het indienen van de vergunningsaanvraag. De verzoekende partij stelt dat een arrest van de Raad waarin geoordeeld werd dat de functie van een verluchtingsbuis niet verenigbaar is met het principe van een wachtmuur, naar analogie moet worden toegepast voor een elektriciteitsaansluiting, muurankers, een raam.... Minstens moet worden vastgesteld dat de verwerende partij de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt door daar niet de gepaste aandacht aan te besteden. Op de verwerende partij rust omwille van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tevens een verstrengde motiveringsplicht, terwijl uit niets in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar eindbeoordeling heeft betrokken en waarom van dit standpunt werd afgeweken. Ook het advies van het Departement Landbouw en Visserij, waarin de aanwezigheid van een raam wordt opgemerkt, wordt op geen enkele wijze ontmoet.

2.

De verwerende partij betwist het middel. Ze antwoordt dat in artikel 4.4.3, derde lid VCRO gespecificeerd wordt wat er onder een ‘wachtmuur’ moet worden verstaan. Ze verwijst naar de memorie van toelichting bij de VCRO en naar een arrest van de Raad van State van 1 december 2016 (nummer 236.627).

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij niet betwist dat de wand reeds bestond op 1 september 2009 en dat de betrokken wand van de aanpalende woning werd gebouwd tot tegen de perceelsgrens. Wel betwist de verzoekende partij dat de zijgevel beschikt over een tijdelijke waterafstotende bekleding. De eigenaars van de aanpalende woning hebben gekozen voor cementering van de wachtgevel, in de vorm van een dunne laag cement waardoor extra bescherming wordt gegeven aan de muur zonder die af te sluiten van de buitenlucht. Het betreft een tijdelijke oplossing om waterinfiltratie tegen te gaan en getuigt niet van een afgewerkte, duurzame oplossing. De betrokken bekleding brokkelt na enkele jaren sterk af en heeft tot gevolg dat de laag zeer makkelijk afneembaar is en van tijdelijke aard is. Het begrip ‘tijdelijk’ slaat niet op het materiaal van bekleding aan de zijgevel, maar wel op het feit dat de waterafstotende bekleding slechts van tijdelijke aard is, namelijk totdat er tegen de zijgevel wordt aangebouwd. Ze verwijst daaromtrent naar een arrest van de Raad (RvVb, nr. A/2013/0303, 11 juni 2013).

Een muuranker vormt evenmin een probleem, vermits dat verwerkt kan worden in de isolatielaag. Het gedichte raam bevindt zich in de laatste van twee aanbouwen, en uit het opmetingsplan blijkt dat de woning niet zo diep zal komen, zodat het raam niet eens ingewerkt wordt. Uit de foto’s in het administratief dossier blijkt verder zeer duidelijk dat de gevel niet bestaat uit een bakstenen gevel zonder afwerking, maar bestaat uit een vuil geworden cementbepleistering. De verwerende partij motiveert tot slot dat de zijgevel een storend zicht heeft, zodat de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO dan ook verantwoord en volledig in overeenstemming met de doelstelling van de decreetgever is.

De verstrengde motiveringsplicht ten aanzien van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar houdt niet in dat de verwerende partij het advies uitdrukkelijk moet weerleggen. Het is noodzakelijk, maar voldoende dat de bestreden beslissing duidelijk de redenen aangeeft die haar verantwoorden en waaruit kan afgeleid worden waarom het andersluidende advies niet wordt gevolgd, hetgeen afdoende kan blijken. Uit de motivering blijkt eveneens dat de verwerende partij bij de voorbereiding van de beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd heeft, zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

3.

De tussenkomen partij betoogt dat ze op grond van artikel 4.3.3 VCRO een aanvraag indiende om aan te bouwen aan een op het terrein aanwezige wachtmuur met dunne cementlaag als tijdelijke waterafstotende laag. Waar de verzoekende partij de Raad vraagt een oordeel te vellen over het tijdelijk waterafstotend karakter van de bekleding van die wachtmuur, zou ze de Raad vragen een opportuniteitsoordeel te vellen waarvoor de Raad niet bevoegd is.

De conclusie dat cementering kan gekwalificeerd worden als een tijdelijke waterafstotende laag is niet kennelijk onredelijk. Door de tussenkomen partij werd voor de verwerende partij aangetoond dat de techniek van cementering niet duurzaam is en thans een tijdelijk karakter heeft en minstens om de tien jaar moet worden herhaald om zijn waterafstotend karakter te behouden. Het tijdelijk karakter van de aard van de bekleding is ontegensprekelijk aanwezig. De karakteristieken van de muur komen letterlijk overeen met wat door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt gesteld met betrekking tot de vereisten voor de kwalificatie als wachtmuur. Het gaat hier om een enkelsteense wand tot tegen de perceelsgrens, hetgeen niet wordt betwist en tijdens de administratieve procedure door de tussenkomen partij uitgebreid wordt aangetoond (stuk 7). De eigenaars van het linksaanpalende gebouw hebben ervoor gekozen de wachtmuur te cementeren, waardoor extra bescherming wordt gegeven aan de muur zonder deze af te sluiten van de buitenlucht. Die cementlaag werkt waterafstotend, wat tevens noodzakelijk is omdat de woning 'bloot' heeft gestaan en gelet op de oriëntatie van muur – zuid-zuidwest als meest voorkomende windrichting – waardoor de gevel constant wordt blootgesteld aan inslagregen. Dat de betrokken bescherming van tijdelijke aard is, kan duidelijk afgeleid worden uit de vochtschade aan de binnenmuren bij gebrek aan heropsputting de laatste jaren. Het betreft geen degelijk afgewerkte, duurzame zijgevel vermits de bekleding na enkele jaren sterk afbrokkelt. De barsten in de cementering vormen namelijk poriën waarlangs het vocht opnieuw kan doorslaan. Bij gebrek aan enige definitie met betrekking tot het woord 'bekleden' bedoeld in artikel 4.3.3 VCRO moet worden teruggegrepen naar de algemene betekenis zoals gedefinieerd in het woordenboek: *'overdekken met een stof'* (cfr. RvVb, 17 juli 2018, nummer A/1718/1124). Cementeren is in dit opzicht een techniek om ervoor te zorgen dat de wachtmuur tijdelijk overdekt wordt met een waterafstotende bekleding in afwachting tot aanbouw van een andere woning. Dat wordt ook zo gesteld door Athos Brabant, gespecialiseerd in gevelrenovatie- en bekleding die de betrokken techniek toepast en verklaren dat de bekleding niet isolerend werkt (stuk 8). Dat wordt ook expliciet bevestigd door de eigenaars van het linksaanpalend pand (stuk 6). De wachtmuur was ook de reden dat de eigenaars van het linksaanpalende perceel in het verleden bij hun verbouwing de betrokken muur niet afwerkten en zich beperkten tot de voorgevel van de woning. De betrokken muur werd niet afgewerkt met baksteen, zoals de voorgevel van de woning die in 1976 wel volledig werd verbouwd, maar bleef zijn huidig storend uitzicht behouden. Cementering van de zijgevel is dan ook niet te vergelijken met bijvoorbeeld bedekking met crepi. Gelet op het bovenstaande is de door de verzoekende partij aangehaalde rechtspraak van de Raad irrelevant, omdat in die arresten geen sprake is van enige waterafstotende bekleding, maar wel van situaties waarin de bekleding van de blinde muur die van de voorgevel volgt.

Voor zover de verzoekende partij zich beroept op het 'achterste gedeelte' van de zijgevel, dat later werd bijgebouwd en enkel uit bakstenen bestaat, is haar argument volgens de tussenkomen partij ondeugdelijk, omdat die muur werd ingeplant op een diepte van meer dan 15 meter terwijl de verkavelingsvoorschriften voor de nieuw op te trekken woning een maximale bouwdiepte van 15 meter bepalen. De bakstenen achterbouw wordt dus niet aangewend als wachtmuur.

Volgens de tussenkomen partij doen de aanwezigheid van muurankers, het doortrekken van een dakgoot, de inleidingskabel van elektriciteit en de aanwezigheid van een raam in het achterste gedeelte van de zijgevel in het verleden geen afbreuk aan de definitie van wachtmuur. Volgens

vaste rechtspraak van de Raad dient te worden gekeken naar het functioneel aspect van die aanwezige elementen (RvVb, 6 mei 2014, nummer A/2014/0336). De muurankers hebben enkel tot doel om bij oude huizen de balken van de verdiepingsbalklaag aan de gevel te verbinden, om de gevel te beschermen tegen uitknikken. Ze worden ingewerkt in de isolatielaag en vormen geen element van materiële toe-eigening. Dat geldt ook voor de inleidingskabel voor elektriciteit die niet werd geplaatst door de aanpalende eigenaars en zeer eenvoudig kan worden verplaatst. De betrokken dakgoot werd onlangs vernieuwd, waarbij door de aannemer het bestaan van de wachtmuur niet in rekening werd genomen. Het is echter niet aan aannemers om de afwerkingsregel te kennen, noch de wijze waarop de woning werd opgetrokken in het verleden. Een handeling van een derde die niet op de hoogte is van het bestaan van een wachtmuur, kan onmogelijk deze toestand denatureren. Dat zou contradictorisch zijn met de eigen verklaringen van de aanpalende eigenaar, die het bestaan van de wachtmuur erkent. De afvoer van regenwater werd wel degelijk aan de andere kant van de woning geplaatst om het toekomstig aanbouwen niet te belemmeren. Het kwestieuze raam werd bovendien in het verleden wederrechtelijk gerealiseerd, waardoor dat het bestaan van de wachtmuur onmogelijk kan denatureren. De aanpalende eigenaar heeft bovendien verklaard dat die situatie zou rechtgezet worden (stuk 6).

De verwerende partij kon bijgevolg tot het besluit komen dat de betrokken muur als wachtmuur kan worden beschouwd. De gegeven motivering is afdoende, ook het afwijkend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar indachtig.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat de stelling van de verzoekende en tussenkomende partij dat het raam wordt voorzien in een gedeelte van de gevel waar niet tegenaan gebouwd wordt, niet opgaat, omdat het raam – dat zeer recent werd gedicht – rechtstreekse inkijk zou creëren op de nieuw te creëren bouwkafeel, wat meer dan voldoende aangeeft dat het nooit de bedoeling was om tegen deze zijgevel een nieuwe kafeel te creëren.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het middel in essentie aan dat de verwerende partij ten onrechte heeft beslist dat de aanvraag voldoet aan de in artikel 4.4.3 VCRO ('afwerkingsregel') gestelde voorwaarde dat wordt aangebouwd tegen een wachtmuur, met name de in de definitie van 'wachtmuur' gestelde voorwaarde dat enkele wanden die reeds op 1 september 2009 zijn opgetrokken tot tegen de perceelsgrens door *“een tijdelijke waterafstotende bekleding”* beschermd zijn. Ze wijst ook op de aanwezigheid van muurankers, een inleidingkabel voor elektriciteit, een dakgoot tot in de perceelsgrens, het deels bestaan van de 'bekleding' uit bakstenen en de aanwezigheid (voorheen) van een raam, en besluit daaruit dat de aanpalende muur nooit als 'wachtmuur' in de zin van artikel 4.4.3 VCRO is opgevat.

2.

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 van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid wordt met betrekking tot de zogenaamde "afwerkingsregel", zoals vervat in artikel 4.4.3 VCRO, onder meer het volgende verduidelijkt (Parl.St. VI.Parl. 2008-2009, nr. 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 hypotheses 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 bureu. 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.

...

Met een 'amendement nr. 64' (*Parl.St. VI.Parl., 2008-2009, nr. 2011/6, 52*) werd voorgesteld om in de voorgestelde tekst van artikel 127 enkele wijzigingen aan te brengen (*Parl.St. VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/3, 30*):

“ ...

A. In de voorgestelde tekst in artikel 127, eerste lid, 4°, tussen de woorden “is of zijn” en de woorden “op het ogenblik van de vergunningsaanvraag” de woorden “bij de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet en” invoegen.

B. In de voorgestelde tekst in artikel 127, derde lid, 1°, tussen de woorden “een wand die” en de woorden “deel uitmaakt” de woorden “bij de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet” invoegen.

C. In de voorgestelde tekst in artikel 127, derde lid, 2°, vervangen door wat volgt: “2° een enkele wand die reeds bij de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

...”

Ter motivering wordt bij amendement nr. 64 nog vermeld:

“ ...

Dit amendement vermijdt (nog meer dan de ontwerptekst) dat in de toekomst nog aanleiding wordt gegeven tot het gebruik van de afwerkingsregel. Er wordt immers geëist dat de afwerkingsregel slechts kan worden toegepast:

- indien de wachtmu(u)r(en) reeds bij de inwerkingtreding van het ontwerp van decreet bestaat(n);

- indien de aanpalende woning(en) reeds bij de inwerkingtreding van het ontwerp van decreet voldoen aan de criteria “hoofdzakelijk vergund zijn” en “niet verkrot zijn” (aan deze criteria moet bovendien nog steeds zijn voldaan op het ogenblik van de vergunningsaanvraag in toepassing van de afwerkingsregel).

...”

Volgens artikel 101 (vernummerd artikel 112), zoals vervangen met het amendement nr. 129, treedt het aanpassings- en aanvullingsdecreet in werking op 1 september 2009 (*Parl.St. VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/6, 81*).

3.

Uit de parlementaire voorbereidingen van de bepaling die is opgenomen in het hierboven geciteerde artikel 4.4.3 VCRO, blijkt dat de decreetgever de erin vermelde afwijkingsmogelijkheid heeft voorzien “om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren weg te werken, zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt”, maar daarbij strikte voorwaarden heeft willen opleggen “om misbruiken en wildgroei tegen te gaan”. Die “strikte voorwaarden” zijn vervat in de definitie van ‘wachtmuur’ voor de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO.

De zogenaamde afwerkingsregel maakte het voorwerp uit van een parlementaire vraag nr. 449 van 5 mei 2011 waarin onder meer het volgende werd gesteld:

“ ...

Het probleem met de afwerkingsregel is echter dat de wachtmuur zeer streng wordt gedefinieerd. Zo 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.*

Door te verplichten dat een wachtmuur moet bestaan uit een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens, of uit een enkele wand, die beschermd is door een waterafstotende bekleding, en dit in beide gevallen reeds opgetrokken voor 1 september 2009, schiet dit artikel zijn doel voorbij en dit om volgende redenen.

Het is hoogst onduidelijk wat onder de zinsnede “een tijdelijke waterafstotende bekleding” nu precies dient te worden verstaan. Het zelfstandig naamwoord “bekleding” betekent immers het bekleden of datgene wat daartoe dient. Wanneer we dan naar de betekenis van “bekleden” gaan kijken dan staat er: overdekken met een stof. Dus kan bijvoorbeeld ook een laag aangebrachte siliconen van voor 1 september 2009 perfect als tijdelijke waterafstotende bekleding worden aanzien. Deze definitie is bijgevolg allesbehalve duidelijk.

Door de vereiste van de dubbele wand of een enkele wand beschermd door een waterafstotende laag komen heel wat potentiële percelen niet in aanmerking. Het gevolg daarvan is dat de afwerkingsregel zijn initieel doel voorbij schiet. De afwerkingsregel werd immers ingevoerd om de nog half open en gesloten braakliggende percelen te kunnen exploiteren. Ten slotte liggen die percelen er toch en getuigt het van een duurzaam ruimtegebruik wanneer men eerst deze percelen zou aansnijden in plaats van de open ruimte te moeten aansnijden. Door een zeer strenge definitie van wachtmuur in te voeren lijkt het in praktijk veelal onmogelijk om de afwerkingsregel te kunnen toepassen en kunnen deze percelen niet worden gebruikt voor half open of gesloten bebouwing. Daarenboven wordt de definitie van wachtmuur door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren zeer restrictief toegepast.

...

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke ordening en Sport, verwees in zijn antwoord naar de parlementaire voorbereiding en stelde:

“ ...

Hieruit blijkt dat het door de vorige Vlaamse Regering onder impuls van toenmalig minister Van Mechelen voorgestelde decreet duidelijk de bedoeling had om het begrip “wachtmuur” strikt te beperken.

Ik ben niet van plan om initiatieven te nemen om hierin verandering te brengen.

...”

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 – als uitzondering op de regel van de bindende kracht van plannen van aanleg – derhalve als uitzonderingsregel toegepast worden, hetgeen inhoudt dat artikel 4.4.3 VCRO restrictief geïnterpreteerd moet worden en dat aan alle voorwaarden moet worden voldaan. De naleving van de voorwaarden uit artikel 4.4.3 VCRO moet door de vergunningverlenende overheid worden gecontroleerd.

4.

Volgens artikel 4.4.3 VCRO is er enkel sprake van een 'wachtmuur' in twee specifieke hypothesen: in de eerste plaats wanneer het gaat om dubbele wand die 'te paard' staat 'op' de perceelsgrens, dit wil zeggen dat één wand op het eigen perceel staat en de andere wand op het perceel van de burens, en in de tweede plaats wanneer een enkele wand is opgetrokken op het eigen perceel tot 'tegen' de perceelsgrens en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

De partijen betwisten niet dat de betrokken zijgevel geen dubbele wand heeft. De kritiek van de verzoekende partij betreft de beoordeling in de bestreden beslissing dat de zijgevel te beschouwen is 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. Er dient derhalve te worden nagegaan of de verwerende partij op zorgvuldige en redelijke wijze tot deze beoordeling is gekomen op basis van de gegevens van het dossier.

De term 'bekleden' moet daarbij, bij gebrek aan omschrijving in de VCRO of de parlementaire voorbereiding, in zijn taalgebruikelijke betekenis worden uitgelegd als het 'overdekken met een stof'. De aan de bepaling gekoppelde tijdsbepaling geldt niet slechts voor de enkele wand die op 1 september 2009 moet zijn opgetrokken, maar ook voor de tijdelijke waterafstotende bekleding die bijgevolg ook sinds 1 september 2009 aanwezig moet zijn.

Uit de aanvraag blijkt dat de volledige zijgevel van het aanpalend gebouw volgens het plan 'gabarit gevel' een diepte heeft van 19,91 m (hoofdgebouw 8,32 m, eerste aanbouw 7,61 m en achterste aanbouw 4,01 m). Het hoofdgebouw en de eerste achterbouw hebben een cementbepleistering. De achterste aanbouw bestaat volgens de foto's bij het verkavelingsplan uit een bakstenen muur. Ook is daar een klein raam aanwezig. Uit onder meer de foto's bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (administratief dossier) blijkt dat de raamopening intussen gedicht is (zoals ook in de bestreden beslissing wordt vermeld). Verder blijkt uit de foto's bij de aanvraag de aanwezigheid van muurankers en de inleidingskabel in de zijgevel.

De bijgebrachte verklaring van de eigenaar van het aanpalend gebouw van 9 januari 2018 houdende 'goedkeuring van aanbouwen aan de Woning te Langeveldstraat 114, Herent' stelt dat de zijgevel onafgewerkt is gebleven (maar bekleed met een tijdelijk waterafstotende gevelbekleding) in afwachting van de aanbouw van een halfopen bebouwing, de latere constructie van de dakgoot geen afbreuk doet aan dat onafgewerkt karakter en het raam een niet-functioneel raam van een opslagplaats voor tuingereedschap betreft dat wederrechtelijk werd opgericht en zal worden dichtgemetseld (stuk 6a tussenkomende partij, alsook stukken bij het administratief dossier van de tussenkomende partij, deel III administratief dossier). In een aanvullende verklaring van de eigenaar van het aanpalend perceel zonder datum wordt gesteld dat de aangebrachte cementering een tijdelijk waterafstotende bekleding betreft. Foto's van het vochtprobleem als gevolg van barsten in de cementering (stuk 6b tussenkomende partij) worden bijgebracht. Tevens wordt een verklaring van landmeter-expert Koen Roelandt zonder datum aan het dossier gevoegd waarbij hij tot de conclusie komt dat *"de rechtergevel van de woning n° 114 tegen de grens, voorzien met een tijdelijk waterafstotende bekleding, werd gebouwd om later te kunnen dienen om tegenaan te bouwen. Het betreft bovendien een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken, zoals het type wachtmuur vermeld voor de toepassing van het eerste lid, 1° Art. 4.4.3 VCRO voor de afwerkingsregel"* (stukken bij het administratief beroep van de tussenkomende partij, deel III administratief dossier). Een architecten- en ingenieursbureau besluit tevens in een nota van 4 april 2018 dat er sprake is van een muur in éénsteensverband en er een tijdelijk waterafstotende laag werd voorzien in de vorm van gevelcementering (stuk 7 tussenkomende partij en bijlage bij nota na verslag PSA tussenkomende partij in het kader van het administratief beroep, deel II administratief dossier).

Het Departement Landbouw en Visserij adviseerde op 14 augustus 2017 ongunstig en betwijfelde of de zijgevel omwille van de aanwezigheid van een raamopening wel als wachtgevel kon worden gekwalificeerd.

De verzoekende partij weigerde de aanvraag in eerste aanleg op 11 december 2017 omdat het dossier niet genoeg bewijsstukken had om te kunnen besluiten dat de blinde muur een wachtgevel is, omdat ondermeer niet kan blijken dat de muur wordt afgewerkt met een tijdelijke waterafstotende bekleding, er een raam is in de blinde gevel, de aanpalende gevel en dakgoot volledig is doorgetrokken tot in de perceelsgrens en muurankers zijn gevestigd in functie van de bestaande woning, welke materiële elementen van toe-eigening duiden op een niet-gedeelde eigendom.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag van 6 april 2018 voor een vergunning te weigeren omdat hij ervan uitging dat de zijgevel waarschijnlijk opgericht werd in anderhalfsteensverband en niet als wachtmuur kan worden beschouwd enkel en alleen omdat deze afgewerkt is met cementbepleistering omdat de muur technisch niet voldeed qua waterdichtheid.

5.

Op de verwerende partij rust een verscherpte motiveringsplicht ingevolge het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 11 december 2017 en het ongunstig advies van het Departement Land en Visserij, zodat ze de door haar genomen andersluidende beslissing des te meer precies, concreet en zorgvuldig moet motiveren.

De bestreden beslissing motiveert de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO als volgt:

“ ...

c) Volgens artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening [...]

Het perceel ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied en is kleiner dan 650 m². De voorgestelde verkavelingsvoorschriften leggen een maximaal volume op van 1000 m³. De linker aanpalende woning bestaat, is niet verkrot en er kan aangenomen worden dat ze vergund geacht is. Noch volgens het RUP Open ruimte, noch volgens het RUP Zonevreemde woningen, wordt een afwerking in toepassing van afwerkingsregel uitdrukkelijk verboden. De rechter zijgevel van de aanpalende woning kan ook aanzien worden als een wachtgevel, zoals beschreven in de VCRO. Het betreft een enkele wand waarbij er een afwisseling is van koppen- en streklagen. Omdat deze gevel vermoedelijk gevoelig was voor doorslagvocht, werd hij voorzien van een waterwerende cementbepleistering. De cementbepleistering kan aanzien worden als een tijdelijke waterafstotende bekleding.

d) De aanpalende woning bestaat uit een hoofdgebouw en 2 gelijkvloerse achterbouwen. Deze 3 delen zijn alle anders afgewerkt. Het hoofdgebouw is afgewerkt met een ondertussen vuil geworden cementbepleistering en bevat een aantal muurankers, de eerste aanbouw is ook bekleed met cementbepleistering, maar in een andere grijswaarde, en de zijgevel van de achterste aanbouw bestaat nog uit niet beklede rode bakstenen. Helemaal achteraan werd recent een klein raam gedicht. Samen met de voorgevel die is afgewerkt met een echte gevelsteen, is de aanpalende woning een aaneenschakeling van weinig esthetische gevelvlakken die geen harmonisch geheel vormen. De zijgevel heeft dan ook een storend uitzicht, zeker gezien de grote zichtbaarheid vanop grote afstand in het open en vlakke landschap. Daar de afwerkingsregel juist bedoeld is om storende wachtgevels in het landschap weg te werken, is de toepassing van artikel 4.4.3 hier verantwoord. [...]

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- er is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De afwerkingsregel kan toegepast worden;*
- het is wenselijk om de storende zijgevel af te werken;*

[...]

...

De verwerende partij besluit aldus tot toepassing van artikel 4.4.3 VCRO na te hebben vastgesteld dat de zijgevel een enkele wand betreft met afwisseling van koppen- en streklagen die vermoedelijk gevoelig was voor doorslagvocht en om die reden voorzien is van een waterwerende cementbepleistering. De cementbepleistering kan volgens de verwerende partij als tijdelijke waterafstotende bekleding worden beschouwd.

De verwerende partij zet vervolgens uiteen dat de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO verantwoord is omdat de afwerkingsregel tot doel heeft om storende wachtgevels in het landschap weg te werken, waarbij ze een omschrijving geeft van de zijgevel en oordeelt dat deze een storend uitzicht heeft, met name een aaneenschakeling van weinig esthetische gevelvlakken die geen harmonisch geheel vormen (waarbij ze onder meer verwijst naar het hoofdgebouw met vuil geworden cementbepleistering en muurankers, de aanbouw in cementbepleistering in een andere grijswaarde en de achterste aanbouw met niet beklede rode bakstenen en achteraan een klein gedicht raam).

Deze beoordeling in de bestreden beslissing voldoet niet aan de verscherpte motiveringsplicht die op de verwerende partij rust.

De verwerende partij verduidelijkt niet om welke redenen ze van mening is dat de aangebrachte cementbepleistering als een tijdelijke waterafstotende bekleding te beschouwen is en dat daardoor voldaan is aan artikel 4.4.3 VCRO. Ze poneert hiermee enkel een standpunt dat tegengesteld is aan dat van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die oordeelde dat de afwerking met een cementbepleistering, omdat de gevel technisch niet voldeed inzake waterdichtheid, niet volstaat om de betrokken zijgevel als een wachtgevel te beschouwen. De verwerende partij maakt bij haar beoordeling van de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO tevens abstractie van het gegeven dat de achterste aanbouw van de zijgevel op geen enkele (waterafstotende) wijze bekleed is, en er kennelijk op het ogenblik van de aanvraag nog een raam aanwezig was. De argumentatie van de verwerende en de tussenkomende partij dat niet op die achterbouw zal worden aangesloten betreft bovendien een motivering achteraf die niet in de bestreden beslissing werd opgenomen en dus niet kan worden meegenomen in de beoordeling van het afdoende karakter van motivering van de bestreden beslissing. Zelfs in de veronderstelling dat artikel 4.4.3 VCRO niet oplegt dat steeds tegen de volledige diepte van de bestaande wachtgevel moet aangebouwd worden, kan in alle redelijkheid niet zonder meer aangenomen worden dat de doelstelling van artikel 4.4.3 VCRO, met name het wegwerken van storende wachtgevels, door de voorliggende aanvraag wordt gerealiseerd.

De verwerende partij neemt bovendien het gegeven dat het scharniermoment om het al dan niet bestaan van een 'wachtgevel' te beoordelen 1 september 2009 is en dat er zich op het ogenblik van de aanvraag in de bestaande gevel een raam, een elektriciteitstoegang en muurankers bevinden, niet in acht bij het beoordelen van de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO.

De motieven van de bestreden beslissing zijn bijgevolg niet afdoende om te besluiten dat er sprake is van een 'wachtmuur' in de zin van artikel 4.4.3, derde lid VCRO waar tegenaan kan worden gebouwd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

De gevraagde rechtsplegingsvergoeding die gelijk is aan het basisbedrag voor rechtsplegingsvergoeding zoals bepaald in artikel 20/1, §1 Procedurebesluit, kan worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Jonas NAERT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 april 2018 waarbij de verwerende partij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden heeft verleend voor het opsplitsen in twee kavels van een perceel gelegen te 3020 Herent, Langeveldstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie G, perceelnummer 517d en 516 (deel).
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 september 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Stephanie SAMYN

Karin DE ROO