

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 15 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0485
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0812-A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Lucien SCHOLLAERT2. mevrouw Andrea BRONDEEL <p>vertegenwoordigd door advocaat Brecht HEIRMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9041 Gent (Oostakker), Orchideestraat 61A</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. mevrouw Diane VAN HAUWERMEIREN2. de heer Antoine VAN HAUWERMEIREN3. de heer Johan VAN HAUWERMEIREN <p>vertegenwoordigd door advocaat Ingrid MARTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Gustaaf Callierlaan 291</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 juli 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede ingewilligd (aktenaamde stilzwijgende weigering op 24 januari 2017).

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een grond in twee loten in toepassing van de afwerkingsregel op een perceel gelegen te 9340 Smetlede (Lede), Kapelleweg 73, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 32B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 10 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 17 april 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 oktober 2018.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partijen 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.

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partijen dienen op 3 augustus 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een aanvraag in voor het verkavelen van een grond in twee loten in toepassing van de afwerkingsregel op een perceel gelegen te 9340 Smetlede (Lede), Kapelleweg 73, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 32B.

2.

Aan de aanvraag ging een weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede van 11 juni 2013, alsook een weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 26 september 2013 vooraf, waarbij het voorwerp van de aanvraag tevens het verkavelen van het terrein met toepassing van de afwerkingsregel (eveneens op vraag van de tussenkomende partijen) betrof.

De weigeringsbeslissing van 26 september 2013 motiveert de weigering als volgt:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven gezien deze niet in het teken staat van (para-)agrarische bedrijfsvoering.

Men wenst gebruik te maken van de zgn. ‘afwerkingsregel’:

Art. 4.4.3 van de VCRO stelt:

“ ...

De aanvraag is niet verzoenbaar met de geciteerde afwerkingsregel die bedoeld is om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt.

Immers:

Het voorstel gaat in tegen de essentie zelf van art. 4.3.3 en werkt de bestaande wachtgevel van de woning niet af: men voorziet de voorgevel 12m dieper ingeplant dan de voorgevel van de woning waarvan de wachtgevel dient afgewerkt.

De voorgevel van de nieuwbouw bevindt zich zelfs 5,50 m achter de achtergevel van de bestaande woning. Op die wijze ontstaat een nieuwe, bijkomende wachtgevelsituatie naar de rechts aanpalende toe.

Het gebouw dat men voorziet volgt op zich, los van de inplanting, ook niet het profiel en voorkomen van de rechts aanpalende woning, noch qua bouwdiepte, noch qua aantal bouwlagen en heeft aldus geen enkele relatie met de bestaande 'af te werken' toestand. Bovendien duidt appellant een onbestaande rooilijn (verbreding van de weg van 3m naar 73) en achteruitbouwlijn aan op het plan dewelke de inplanting van 12m achter de straatrand zou moeten verrechtvaardigen. Hierdoor toont appellant bijkomend aan dat zijn voorstel noch wettelijk, noch wenselijk is, want aldus 'treft' hij de bestaande eigendommen (4 woningen aan de rechterzijde) met de 'rooilijn' en 'achteruitbouwlijn', speciaal door hem gecreëerd voor zijn bouwwerk.

Aldus zouden tal van bestaande bebouwingen op aanpalende eigendommen zich dienen te schikken naar een nog niet bestaande zonevreemde woning, terwijl artikel 4.3.3 net het omgekeerde beoogt.

Bovendien: deze woning staat vlakbij of tegen de perceelsgrens: de exacte ligging van de perceelsgrens is een discussiepunt tussen de respectieve eigenaars waarbij appellant beweert dat het gebouw tot tegen de perceelsgrens staat en de eigenaar van de aanpalende woning meent dat 35cm aan de linkerzijde nog zijn eigendom is. Er is geen tegensprekelijke afpaling. Er is derhalve niet met zekerheid geweten of voldaan is aan de vereiste dat de linker muur van de bestaande woning wel degelijk tot tegen de perceelsgrens staat ingeplant.

Er dient hieromtrent gesteld dat elke vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Ten slotte kan meegegeven worden dat de bestaande woning aan de rechterzijde een zijgevel heeft die aan de perceelsgrenszijde volwaardig is afgewerkt met een crepibezitting. Uit hoofde hiervan betreft de linkerzijgel van de bestaande woning ook geen storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuur die op een adequate manier weg zou dienen te worden weggewerkt; terwijl dit het opzet is van art. 4.3.3 van de VCRO.

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.

...

3.

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 (en mogelijk deels in natuurgebied).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 augustus 2016 tot en met 29 september 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 26 augustus 2016 ongunstig:

...

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten. De aanvraag betreft de aanleg van een nieuwe bouwkaavel met het oog op het oprichten van een halfopen woning in functie van de afwerkingsregel.

In principe zou het departement Landbouw en Visserij hiermee kunnen akkoord gaan op voorwaarde dat er voldaan wordt aan alle voorwaarden bepaald in Art.4.4.3 van de VCRO mbt afwerkingsregel.

De nieuwe woning die men wenst op te richten wordt echter niet met het hoofdvolume aangebouwd maar met een zijruimte van de woning (garage?). Dit kan niet worden aanvaard. Er kan enkel akkoord gegaan worden met de aanvraag indien er een halfopen

bebouwing wordt aangebouwd (met haar hoofdvolume) in het kader van de afwerkingsregel aan de bestaande aanbouwwoning.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert de verkavelingsaanvraag stilzwijgend in zitting van 24 januari 2017:

“ ...

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek van 31/08/2016 tot 29/09/2016 de eigendomsgrens in vraag gesteld werd door de aangelanden;

Gelet op de vraag van de aanvrager om geen beslissing te nemen in dit dossier totdat duidelijk zou zijn over de perceelsgrens.

Overwegende dat de beslissingstermijn (19/01/2017) overschreden is;

BESLUIT:

Enig artikel. Neemt akte van de stilzwijgende weigering van de verkavelingsaanvraag inzake één lot voor halfopen bebouwing in kader van de afwerkingsregel voor een goed gelegen te 9340 Lede, Kapelleweg 73.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 17 februari 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 april 2017 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.3. De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven gezien deze niet in het teken staat van (para-)agrarische bedrijfsvoering.

Men wenst gebruik te maken van de zgn. ‘afwerkingsregel’:

Art. 4.4.3 van de VCRO stelt:

...

De aanvraag is niet verzoenbaar met geciteerde afwerkingsregel die bedoeld is om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt.

Immers, het voorstel gaat in tegen de essentie zelf van art. 4.3.3.: men voorziet de voorgevel van het hoofdvolume van de viergevelwoning 1m dieper ingeplant dan de achtergevel van de woning [...] waarvan de ‘wachtgevel’ dient afgewerkt. Het hoofdvolume van de nieuwbouw komt aldus volledig achter het hoofdvolume van de woning met af te werken ‘wachtgevel’ te liggen. Via een kunstgreep met een lager volume zoekt men dan aansluiting met de voorgevel van de rechtsgelegen woning. Dit overgangsvolume neemt niet weg dat het voorgestelde een viergevelwoning betreft, wat niet is toegestaan volgens geciteerd artikel.

Het hoofdvolume van deze viergevelwoning die men voorziet volgt op zich, los van de inplanting, ook niet het profiel en voorkomen van de rechts aanpalende woning, noch qua bouwdiepte, noch qua aantal bouwlagen en heeft aldus geen echte relatie met de bestaande ‘af te werken’ toestand; er is enkel voorzien in een overgangsvolume rechts om deze viergevelwoning nog enigszins aansluiting te geven.

Het ongunstig advies van 26 augustus 2016 van het departement Landbouw en Visserij drukt dezelfde bevinding uit in andere woorden: “(...)”

Bovendien: deze rechts gelegen woning staat vlakbij of tegen de perceelgrens: de exacte ligging van de perceelgrens is een discussiepunt tussen de respectieve eigenaars waarbij appellant beweert dat het gebouw tot tegen de perceelgrensstaat en de eigenaar van de aanpalende woning meent dat 40cm aan de linkerzijde nog zijn eigendom is. Er is geen tegensprekelijke afpaling.

Er is derhalve niet met zekerheid geweten of voldaan is aan de vereiste dat de linker muur van de bestaande woning wel degelijk tot tegen de perceelgrens staat ingeplant. Er is dus qua inplanting geen zekerheid dat het een wachtgevel betreft.

Er dient hieromtrent gesteld dat elke vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Ten slotte kan meegegeven worden dat de bestaande woning aan de linkerzijde een zijgevel heeft die in wezen geen wachtgevel is, gezien deze gevel aan de perceelgrenszijde volwaardig is afgewerkt met een crepibezetting. Uit hoofde hiervan betreft de linkerzijgel van de bestaande woning ook geen storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuur die op een adequate manier weg zou dienen te worden weggewerkt; terwijl dit het opzet is van art 4.3.3. van de VCRO.

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.

2.4. De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen overbodig.

Er kan wel gesteld worden, gelet op de aard en bovenstaande uitwerking van de legaliteitstoetsing, dat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt en de aanvraag niet verzoenbaar is met de omgeving.

2.5. Conclusie

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

Verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 18 april 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 juni 2017 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.3. De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven gezien deze niet in het teken staat van (para-)agrarische bedrijfsvoering.

Men wenst gebruik te maken van de zgn. ‘afwerkingsregel’:

Art. 4.4.3 van de VCRO stelt:

...

De aanvraag valt binnen het toepassingsgebied van deze afwerkingsregel die bedoeld is om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt, zo men wel degelijk aanbouwt aan deze wachtgeven met een volume dat een woonfunctie krijgt. Dit kan als voorwaarde opgelegd worden bij deze verkavelingswijziging.

De bestaande woning aan de linkerzijde een zijgevel heeft die een wachtgevel is. Deze gevel is aan de perceelgrenszijde afgewerkt met een crepibezetting, die als waterafstotende bekleding kan gezien worden.

2.4. De goede ruimtelijke ordening

Het gevraagde maakt het mogelijk dat op dit aan een wachtgevel palend perceel een kwalitatieve afwerking van deze wachtgevel kan gerealiseerd worden.

Het gevraagde brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang, wel integendeel : het vormt een sluitstuk voor deze plek.

2.5. Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het stuk dat aangebouwd wordt aan de wachtgevel een woonfunctie moet hebben.

...

Dit 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 partijen voeren in het eerste middel de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), artikel 4.4.3 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen argumenteren dat de verwerende partij volledig ten onrechte tot het besluit is gekomen dat de vergunningsaanvraag valt binnen het toepassingsgebied van de afwerkingsregel zoals voorzien in artikel 4.4.3 VCRO, zonder rekening te houden met het gegeven dat het perceel mogelijks (deels) in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen is. Artikel 4.4.3 VCRO sluit de toepassing van het artikel uit voor ruimtelijk kwetsbare gebieden. Een natuurgebied moet overeenkomstig artikel 1.1.2, 10° VCRO als een dergelijk ruimtelijk kwetsbaar gebied worden beschouwd. Uit het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem blijkt dat de grens van het naburige natuurgebied mogelijks ten dele over het perceel van de aanvrager loopt (stuk 7). Minstens moet benadrukt dat die grens niet eenduidig vastligt, zodat hieromtrent *a priori* zekerheid had dienen te worden verworven. De verzoekende partijen argumenteren dat ze één en ander reeds uitdrukkelijk hebben aangekaart in hun bezwaar dat is ingediend tijdens het openbaar onderzoek, zodat dit deel uitmaakt van de stukken van het administratief dossier. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overwoog tevens in zijn verslag van 25 september 2016 dat de

goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt en de aanvraag niet verzoenbaar is met de omgeving.

De verzoekende partijen verwijzen naar een arrest van de Raad van State (nummer 145.286 van 2 juni 2005) waarin geoordeeld werd dat het aan de vergunningverlenende overheid toekomt om de grens tussen de verschillende gebieden op het gewestplan te controleren, in het bijzonder indien haar aandacht daarop gevestigd wordt in het kader van ingediende bezwaren, zoals *in casu*.

2.

De tussenkomende partijen betwisten dat het perceel, zelfs deels, gelegen zou zijn in natuurgebied. De verzoekende partijen verduidelijken niet op grond van welke informatie zou blijken dat het perceel deels in natuurgebied gelegen is. Het natuurgebied in kwestie is gelegen aan de overzijde van de Kapelleweg. Alle objectieve stukken bewijzen dat het perceel gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied: de verkavelingsaanvraag, de motiveringsnota, het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bestreden beslissing zelf.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat de tussenkomende partijen voorbijgaan aan de essentie van het eerste middel, namelijk dat de verzoekende partijen ten aanzien van de bevoegde overheid duidelijk haar twijfels heeft geuit omtrent de ligging van de aanvraag in natuurgebied. De verzoekende partijen verwijzen naar een arrest van de Raad van State (nummer 145.286 van 2 juni 2005) waarin geoordeeld werd dat het aan de vergunningverlenende overheid toekomt om de grens tussen de verschillende gebieden op het gewestplan te onderzoeken, in het bijzonder wanneer daarop de aandacht wordt gevestigd in het kader van ingediende bezwaren. De verwerende partij heeft zich niet de minste moeite getroost om de opmerking van de door de verzoekende partijen geraadpleegde landmeter-expert te verifiëren.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen argumenteren in het eerste middel dat hun bezwaar waarin gesteld wordt dat nog diende te worden onderzocht of de aanvraag niet deels gelegen is in natuurgebied en niet uitsluitend in landschappelijk waardevol agrarisch gebied met de bestreden beslissing niet werd beantwoord, en de verwerende partij aldus niet afdoende onderzocht heeft of de afwerkingsregel van artikel 4.4.3 VCRO – die niet kan worden toegepast voor aanvragen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied – wel toepassing kan vinden.

2.

De aanvraag voorziet in het verkavelen van een terrein in het kader van de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO (de afwerkingsregel) zodat er in de toekomst tegen de zijgevel van de woning van de verzoekende partijen zou kunnen worden gebouwd.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag deels tot grotendeels gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en er niet mee in overeenstemming is.

3.

De verwerende partij heeft toepassing gemaakt van artikel 4.4.3 VCRO om de verkavelingsvergunning te verlenen. Dit artikel bevat ten tijde van de bestreden beslissing volgende voorwaarden:

“ ...

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.

... ”

De regeling geldt volgens artikel 4.4.3, tweede lid VCRO niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden.

In de parlementaire voorbereiding werd met betrekking tot de “afwerkingsregel” onder meer het volgende verduidelijkt (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 138*):

“ ...

De regeling geldt uiteraard niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden, gelet op de daarbinnen geldende hoge beschermingsgraad van natuurwaarden.

... ”

Volgens artikel 1.1.2, 10° VCRO zijn ‘ruimtelijk kwetsbare gebieden’ “*de volgende gebieden, aangewezen op plannen van aanleg: [...] 6) natuurgebieden*”.

Als uitzondering op de regel van de bindende kracht van de plannen van aanleg, moet artikel 4.4.3 VCRO beperkend of limitatief worden uitgelegd.

De verzoekende partijen argumenteerden in hun bezwaarschrift in het kader van het openbaar onderzoek:

“ ...

Vermits in deze straat de aanwezige woningen zonevreed zijn en het perceel waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft volgens het gewestplan gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en bijkomend (aan de overkant de straat op 3?, of op het betreffende perceel zelf?: grens nog éénduidig vast te leggen) onmiddellijk

*grenst aan natuurgebied, is de inplanting van een woning die op deze locatie niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening conform de vergunningsprocedures van de VCRO.
..."*

Uit de motiveringsnota bij de aanvraag blijkt dat het perceel volgens de tussenkommende partijen gelegen is landschappelijk waardevol gebied, al wordt aan de motiveringsnota een afbeelding met afdruk van het (allicht digitaal bestand van het) gewestplan gevoegd met in de omcirkelde zone tevens een deel gelegen in natuurgebied. Volgens de gevoegde project-m.e.r.-screeningsnota is de aanvraag gelegen *"in de nabijheid van een kwetsbaar gebied in juridische zin (gewestplanbestemmingen, art. 1.1.2, 10° VCRO: ecologisch belang, bos, groen, natuur, overstroming, park, vallei...).* Huidige aanvraag heeft geen nadelige invloed op het voorliggend natuurgebied (bos)".

De bestreden beslissing vermeldt niets omtrent de mogelijke ligging van de aanvraag in ruimtelijk kwetsbaar gebied in de zin van artikel 1.1.2, 10° VCRO. Evenmin blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij kennis heeft genomen van de vraag van de verzoekende partijen tot grensbepaling van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en natuurgebied, nochtans een pertinente vraag met het oog op mogelijke toepassing van artikel 4.4.3 VCRO.

Anders dan de tussenkommende partijen dat zien, ontslaat de informatie in de verkavelingsaanvraag en motiveringsnota (die op dat vlak niet eenduidig is), noch het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 7 april 2017 waarin omtrent de situering van de grens tussen natuurgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied geen opmerking gemaakt wordt (maar om andere reden wordt vastgesteld dat de afwerkingsregel niet kan worden toegepast), de verwerende partij er geenszins van om zelf de ligging van het perceel van de aanvraag volgens het toepasselijke gewestplan na te gaan, en te onderzoeken of alle toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO verenigd zijn.

De bestreden beslissing, die niet getuigt van enig concreet onderzoek op dat vlak, schendt artikel 4.4.3 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren in het tweede middel de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, de materiële motiveringsplicht, artikel 4.4.3 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen argumenteren dat de verwerende partij een manifest foutieve toepassing heeft gemaakt van artikel 4.4.3 VCRO, terwijl op verschillende punten niet is voldaan aan de restrictief te interpreteren toepassingsvoorwaarden. Minstens heeft de verwerende partij de motiveringsplicht geschonden door niet te motiveren om welke reden wordt afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de aanvraag verzoenbaar zou zijn met de afwerkingsregel, die restrictief moet worden geïnterpreteerd zoals het een uitzonderingsregel betaamt.

De verzoekende partijen verwijzen daaromtrent naar de parlementaire voorbereiding (*Parl.St. VI.Parl. 2008-09, stuk 2011/1, 138*). Uit die voorbereiding blijkt ontegensprekelijk dat het de specifieke bedoeling van de Vlaamse wetgever was om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn verslag van 7 april 2017 op duidelijke wijze uiteengezet om welke verschillende redenen de vergunningsaanvraag niet met het toepassingsgebied van de afwerkingsregel verzoenbaar is. Het gaat om vier pertinente argumenten die ook grotendeels waren aangekaart in het bezwaarschrift: 1) de aanvrager beoogt de neerplanting van een viergevelwoning waarvan het hoofdvolume integraal achter het hoofdvolume van de woning van de verzoekende partijen zou komen te liggen, 2) het hoofdvolume heeft niet het profiel of voorkomen van de aanpalende woningen, zodat er geen relatie is met de bestaande “*af te werken toestand*”, 3) er bestaat discussie over de exacte ligging van de perceelsgrens die bij gebrek aan een tegensprekelijke afpaling niet vaststaat, zodat niet duidelijk is dat het *überhaupt* een wachtgevel kan betreffen en 4) de zijgevel van de bestaande woning heeft bovendien een volwaardige afwerking en betreft in wezen geen wachtgevel.

De verwerende partij gaat volgens de verzoekende partijen geheel voorbij aan deze argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en beperkt zich tot een motivering inzake de wachtgevel die gelet de verstrengde motiveringsplicht niet kan volstaan. De woning betreft zonder twiifel een viergevelwoning die op geen enkele wijze voldoet aan de in artikel 4.4.3 VCRO gestelde eisen. De verwerende partij spreekt zich zelfs niet uit over het feit of de in te planten woning als een viergevel- dan wel driegevelwoning dient te worden beschouwd, hetgeen een manifeste inbreuk op de zorgvuldigheids- en motiveringsplicht uitmaakt. De verwerende partij heeft voorts op “*volkomen onbegrijpelijke wijze*” besloten dat de vergunningsaanvraag “*een sluitstuk voor deze plek*” zou kunnen vormen. De verzoekende partijen benadrukken dat de vermeende ‘wachtgevel’ op geen enkele wijze zal worden weggewerkt nu het hoofdvolume van de nieuwbouwwoning volledig achter het hoofdvolume van de woning van de verzoekende partijen zal ingeplant worden. Slechts door middel van een kunstgreep met een lager bouwvolume wordt aansluiting gezocht met de zijgevel van de verzoekende partijen. De in de aanvraag voorziene woning verschilt verder op significante wijze van de andere woningen in de onmiddellijke omgeving vermits een hoofdvolume met twee bouwlagen en hellend dak worden voorzien, terwijl de woningen in de omgeving uitsluitend bestaan uit één bouwlaag met hellend dak (foto's vergunningsaanvraag). De verwerende partij had het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar daaromtrent nog bijgetreden in haar eerdere beslissing van 26 september 2013.

De afwerkingsregel heeft uitsluitend tot doel om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren weg te werken. Uit de stukken van het dossier blijkt dat de linkerzijgevel van de woning van de verzoekende partijen geen storende of landschappelijk onaantrekkelijke, maar een volwaardig afgewerkte muur betreft. Een blinde gevel kan niet zomaar met een wachtgevel worden gelijkgesteld, zoals ook blijkt uit de parlementaire voorbereiding van artikel 4.4.3 VCRO en rechtspraak van de Raad (arrest van 31 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0519). De verwerende partij heeft de *ratio legis* van artikel 4.4.3 VCRO naast zich neergelegd door het toepassingsgebied ervan wederrechtelijk uit te breiden naar volwaardig afgewerkte muren die niet moeten worden weggewerkt. Dit klemmt des te meer aangezien de verwerende partij in haar eerdere beslissing van 26 september 2013 nog had geoordeeld dat de linkerzijgevel volwaardig is afgewerkt met een crepibezetting en geen storende of landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuur is. De bestreden beslissing strookt niet met het vertrouwensbeginsel in het licht waarvan de verzoekende partijen erop kunnen vertrouwen dat hun volwaardig afgewerkte zijgevel niet als een storend en landschappelijk onaantrekkelijk element zou worden beschouwd.

Tot slot benadrukken de verzoekende partijen dat de linkerzijgevel niet beantwoordt aan de omschrijving van een wachtgevel, aangezien de gevel geen deel uitmaakt van een dubbele wand en er evenmin sprake is van een enkele wand die tot tegen de perceelsgrens opgetrokken is en die beschermd is door tijdelijke waterafstotende bekleding. De verzoekende partijen verwijzen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 26 september 2013. De verzoekende partijen hebben talrijke elementen aangehaald in hun bezwaarschrift die er aan in de weg staan dat de betrokken gevel als een wachtgevel zou worden gekwalificeerd, te weten de aanwezigheid van een verluchttingsrooster van de dampkap in de linkerzijgevel, een verluchttingsbuis voor de berging en elektriciteitsaansluiting. De door de verzoekende partijen gecontacteerde landmeter-expert heeft tevens bevestigd dat de zijgevel niet als een gemene muur kan worden beschouwd, omdat deze gelet op de geringe breedte bouwfysisch niet als een dragende muur voor een aanpalende woning kan functioneren. Verder zijn alle gevels van de woning van de verzoekende partijen met dezelfde crepi bezet, zodat er geen sprake is van *tijdelijke* waterafstotende bekleding. Niet eender welke waterafstotende bekleding volstaat. Uit artikel 4.4.3 VCRO en de parlementaire voorbereiding blijkt dat een wachtgevel bekleed dient te zijn met een specifieke bekleding, die verschilt van de bekleding van de overige gevels. Minstens kan niet worden aangenomen dat gelet op de gelijkvormige hoogwaardige en volwaardige afwerking van alle gevels van de woning, met inbegrip van de linkerzijgevel, in dit geval sprake zou kunnen zijn van een wachtgevel in de zin van artikel 4.4.3 VCRO.

2.

De tussenkomende partijen verwijzen naar de parlementaire voorbereiding met betrekking tot de afwerkingsregel en stellen dat de strikte voorwaarden voor de toepassing van de afwerkingsregel ondubbelzinnig zijn en duidelijk vervat in de definitie van de wachtmuur, zodat geen bijkomende, strengere en/of ongeschreven voorwaarden kunnen worden toegevoegd. Nog afgezien van het feit dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een niet-bindend advies betreft, is duidelijk dat de ambtenaar zich vergist:

- (1) Wat betreft het argument van inplanting van een viergevelwoning, gaat het om een overname uit een vorig verslag naar aanleiding van een eerdere aanvraag die betrekking had op een volledig ander verkavelingsvoorstel, waarbij de nieuwe in te planten woning zich zou bevinden op een afstand van circa 20 meter van de aanpalende woning. De tussenkomende partijen hebben in functie van de nieuwe verkavelingsaanvraag de plannen volledig hernieuwd en aangepast, zodat er niet langer sprake is van een viergevelwoning.
- (2) Ook het argument van gebrek aan relatie met de bestaande *“af te werken toestand”* had betrekking op de vorige verkavelingsaanvraag.
- (3) Het argument omtrent de discussie over de exacte ligging van de perceelsgrens is niet steekhoudend. Het louter ter discussie stellen van de perceelsgrens kan geen excuus zijn tot niet-toepassing van de afwerkingsregel, omdat zodoende elke belanghebbende de toepassing van de afwerkingsregel kan blokkeren.
- (4) Uit de thans voorliggende verkavelingsaanvraag blijkt dat de nieuw te bouwen woning wel degelijk het gabarit van de aanpalende woning volgt en de wachtgevel wegwerkt, zodat het gebouw in relatie staat met de bestaande toestand. Het is verder niet aan de Raad die ter zake slechts over een wettigheidstoezicht beschikt om te oordelen of het om een storende en landschappelijk onaantrekkelijke muur zou gaan. Het feit dat de muur afgewerkt is met crepibezetting ontnemt niet automatisch het karakter van wachtgevel. De aanpalende aanvrager kan niet de dupe zijn van de eenzijdige keuze van afwerking van de bestaande woning en wachtgevel. De overige aangehaalde elementen als de aanwezigheid van een verluchttingsrooster, verluchttingsbuis en elektriciteitsaansluiting doen geen afbreuk aan het feit dat de tussenkomende partijen nooit enige toelating hebben gegeven tot het plaatsen van die elementen. De bijgebrachte foto's tonen aan dat het om heel beperkte en visueel

bijna onzichtbare elementen gaat die niet van aard zijn om de muur het statuut van de wachtgevel te kunnen ontnemen. Dat de betrokken zijgevel niet als een gemene muur kan worden beschouwd is evenmin ernstig. De breedte van de wachtgevel zelf is immers niet bepalend voor diens statuut, zoals blijkt uit de definitie. Nergens wordt de verplichting opgelegd om de muur over te nemen, er kan ook tegenaan worden gebouwd.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat ze geen van voormelde opmerkingen van de tussenkomende partijen kunnen bijtreden. Dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet-bindend is, impliceert niet dat op de verwerende partij geen verstrengde motiveringsplicht rust (verwijzing naar RvVb/1617/0927 van 13 juni 2017, RvVb/A/1718/0861 van 15 mei 2018 en RvVb/A/1718/0867 van 15 mei 2018 en rechtspraak van de Raad van State). De verwerende partij heeft zich beperkt tot een uiterst summiere stellingname zonder op enigerlei wijze te motiveren om welke reden de linkergevel van de woning van de verzoekende partijen als wachtgevel kon worden beschouwd, dan wel om welke redenen de door de tussenkomende partijen gevraagde vergunning de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang zou brengen. Voor zover de tussenkomende partijen stellen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich schromelijk zou hebben vergist en argumentatie zou hebben overgenomen uit een ander verslag opgesteld naar aanleiding van een *“volledig andere”* verkavelingsvergunning, moet vastgesteld dat uit het verslag ontegensprekelijk blijkt dat rekening is gehouden met elementen uit de tweede verkavelingsvergunningsaanvraag. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt onder meer dat *“via een kunstgreep met lager volume [...] men dan aansluiting [zoekt] met de voorgevel van de rechtsgelegen woning”*. Er kan niet anders voorgehouden worden dan dat een woning, waarvan het hoofdvolume aan elke zijde een eigen gevel heeft, niet kan worden beschouwd als een driegevelwoning in de zin van artikel 4.4.3 VCRO. Ook wat de inpasbaarheid van de goede ruimtelijke ordening betreft, laten de tussenkomende partijen opnieuw ten onrechte uitschijnen dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betrekking zou hebben op de eerste verkavelingsvergunningsaanvraag. Hij omschrijft de aanvraag immers als een hoofdvolume met *“twee bouwlagen onder zadeldak met kroonlijsthoogte op 6,20m”*. Het profiel en voorkomen van de voorziene woning worden bijgevolg nagenoeg niet aangepast, behoudens de kunstgreep van aansluiting van het bijgebouw aan de ‘wachtgevel’ van de verzoekende partijen. Het is dan ook onbegrijpelijk dat de verwerende partij op 26 september 2013 nog besloot dat er geen enkele relatie is met de bestaande ‘af te werken’ toestand om in de bestreden beslissing tot een tegengesteld standpunt te komen. Het loutere feit dat de verkavelingsvergunning werd verleend onder de voorwaarde dat de uitbouw aan het hoofdvolume een woonfunctie moet hebben, doet geen afbreuk aan die bemerking. De Raad kan wat het storend en landschappelijk onaantrekkelijk karakter van de muur betreft wel degelijk nagaan of de verwerende partij haar beslissing in redelijkheid heeft genomen. De tussenkomende partijen gaan er volkomen aan voorbij dat de verwerende partij reeds een feitelijke appreciatie had gemaakt van de betrokken zijgevel, waarbij werd besloten dat het geen storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuur betrof.

Voor zover de tussenkomende partijen stellen geen toelating te hebben gegeven voor de plaatsing van elementen als een verluchttingsrooster, verluchttingsbuis en elektriciteitsaansluiting en met die wederrechtelijke elementen geen rekening mag worden gehouden, is het de verzoekende partijen onduidelijk op welke rechtsgrond de tussenkomende partijen zich kunnen beroepen nu de betreffende zijgevel geen gemene muur betreft, zodat de bepaling van artikel 662 B.W. geen toepassing kan vinden. In de rechtspraak wordt bovendien aangenomen dat het verbod van artikel 662 B.W. slechts geldt voor werken van grotere omvang of werken die aan de buur een materieel of moreel nadeel zouden kunnen toebrengen, hetgeen niet het geval is.

De verzoekende partijen wijzen nogmaals op het feit dat alle gevels van hun woning met dezelfde crepi bezet zijn, hetgeen ontegensprekelijk een onweerlegbare indicatie betreft dat er geen sprake

is van een tijdelijke waterafstotende bekleding. De verzoekende partijen verwijzen in dat verband naar een arrest van de Raad (RvVb/A/1617/0519).

Beoordeling door de Raad

1.

In het tweede middel betwisten de verzoekende partijen opnieuw dat toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.4.3 VCRO en verwijzen ze naar vier argumenten die tevens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 7 april 2017 hebben doen besluiten tot niet-toepasselijkheid van artikel 4.4.3 VCRO, meer bepaald: (1) de voorgestelde woning is niet van het driegeveltype, (2) de blinde muur waar tegenaan wordt gebouwd kan niet worden beschouwd als een 'wachtmuur' in de zin van artikel 4.4.3, derde lid VCRO omdat die afgewerkt werd als een volwaardige gevel met crepibezetting, (3) er bestaat discussie omtrent de ligging van de perceelsgrens zodat opnieuw niet zeker is dat wordt tegemoet gekomen aan de definitie van 'wachtmuur' in de zin van artikel 4.4.3, derde lid VCRO die een inplanting van die muur op of tegen de perceelsgrens veronderstelt en (4) de voorziene woning wordt grotendeels achter de bestaande woning ingeplant en heeft niet het profiel of voorkomen van de aanpalende woningen, zodat er geen relatie is met de bestaande 'af te werken toestand'.

De verzoekende partijen argumenteren dat de aanvraag niet voldoet aan de restrictief te interpreteren toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO en dat de verwerende partij een manifest verkeerde toepassing van de afwerkingsregel heeft gemaakt. Minstens heeft de verwerende partij de motiveringsplicht geschonden door niet te motiveren om welke reden wordt afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

In de parlementaire voorbereiding werd met betrekking tot de zogenaamde "afwerkingsregel" onder meer het volgende 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 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 (aanbouw aan één wachtmuur) c.q. van het gesloten bouwtype (bouw van een woning tussen twee wachtmuren). De nieuwe woning kan dus niet op haar beurt aanleiding geven tot toepassing van deze afwerkingsregel.

...

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dus 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”*.

De voorwaarden die artikel 4.4.3 VCRO stelt dienen restrictief geïnterpreteerd te worden.

3.

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

“...

2.3. De juridische aspecten

[...]

Men wenst gebruik te maken van de zgn. ‘afwerkingsregel’:

Art. 4.4.3 van de VCRO stelt [...].

De aanvraag valt binnen het toepassingsgebied van deze afwerkingsregel die bedoeld is om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt, zo men wel degelijk aanbouwt aan deze wachtgevel met een volume dat een woonfunctie krijgt. Dit kan als voorwaarde opgelegd worden bij deze verkavelingswijziging.

De bestaande woning aan de linkerkant een zijgevel heeft die een wachtgevel is. Deze gevel is aan de perceelgrenszijde afgewerkt met een crepibezetting, die als waterafstotende bekleding kan gezien worden.

2.4. De goede ruimtelijke ordening

Het gevraagde maakt het mogelijk dat op dit aan een wachtgevel palend perceel een kwalitatieve afwerking van deze wachtgevel kan gerealiseerd worden.

Het gevraagde brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang, wel integendeel : het vormt een sluitstuk voor deze plek.

2.5. Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het stuk dat aangebouwd wordt aan de wachtgevel een woonfunctie moet hebben.

...”

4.

Wat betreft de voorwaarde in artikel 4.4.3, eerste lid VCRO dat de nieuwe woning van het driegeveltype is indien het – zoals *in casu* – niet om gesloten bebouwing gaat, stelt de Raad vast dat de verwerende partij foutief besluit dat de aanvraag betrekking heeft op een woning van het driegeveltype. Zoals blijkt uit het verkavelingsplan en de profieltekening B, wordt het hoofdvolume van de nieuwe woning opgericht op een bouwlijn achter het hoofdvolume van de woning van de verzoekende partijen en wordt het aan deze aanpalende woning gekoppeld met een lager volume dat het gabarit volgt van deze aanpalende woning. De vaststelling in het bezwaar en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag in wezen een viergevelwoning betreft en geen woning van het driegeveltype, wordt niet beantwoord door de voorwaarde dat *“het stuk dat aangebouwd wordt aan de wachtgevel een woonfunctie moet hebben.”* Zelfs indien het deel dat wordt voorzien als aanbouw aan de blinde muur van de woning van de verzoekende partijen een woonfunctie krijgt, heeft dit niet tot gevolg dat het hoofdvolume van de voorziene

woning als een woning van driegeveltype kan worden gecategoriseerd. Een 'gevel' moet worden begrepen in zijn spraakgebruikelijke betekenis, namelijk een van buitenaf zichtbaar deel van de buitenmuren van een gebouw. Een woning van het driegeveltype veronderstelt volgens de spraakgebruikelijke betekenis dat de woning drie zichtbare gevels telt. Het verkavelingsplan en verkavelingsvoorschriften laten ruimte voor een woning die niet van het 'driegeveltype' is zoals artikel 4.4.3, eerste lid VCRO voorschrijft.

Het toepassingsgebied van artikel 4.4.3 VCRO dient restrictief geïnterpreteerd te worden, zodat een aanvraag die gericht is op de bouw van een nieuwe woning die niet van het driegeveltype is niet kan worden vergund omwille van de strijdigheid met de voorwaarden die artikel 4.4.3 VCRO stelt.

5.

Ten overvloede stelt de Raad vast dat de verwerende partij evenmin in redelijkheid tot het besluit is gekomen dat voldaan is aan de voorwaarde van de 'wachtmuur' zoals vereist door artikel 4.4.3 VCRO.

De verwerende partij stelt vast dat de bestaande gevel waartegen tussenkomende partijen wensen aan te bouwen is afgewerkt met crepibezetting die als *“waterafstotende bekleding kan gezien worden”*, zonder dat blijkt of zij van oordeel is dat die waterafstotende bekleding ook een *tijdelijk* karakter heeft zoals artikel 4.4.3 VCRO vereist. Zowel de verzoekende partijen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkten op dat het gaat om een volwaardig met crepibezetting afgewerkte linkerzijgevel die niet als storend en landschappelijk onaantrekkelijk kan worden ervaren. De verwerende partij motiveert bovendien niet waarom zij afwijkt van haar eerdere feitelijke vaststelling in haar weigeringsbeslissing van 26 september 2013 waarin zij nog oordeelde dat die gevel *“volwaardig [is] afgewerkt met een crepibezetting”* en de gevolgtrekking die zij toen maakte, met name dat *“de linkerzijgevel van de bestaande woning ook geen storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuur [betreft] die op een adequate weg zou dienen te worden weggevoerd; terwijl dit het opzet is van art. 4.3.3 van de VCRO”*.

Verder laat de bestreden beslissing de betwisting omtrent de ligging van de veronderstelde 'wachtmuur' op de perceelsgrens onbesproken, terwijl uit het bezwaar van de verzoekende partijen, de door de verzoekende partijen bijgebrachte stukken en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de relevantie van die betwisting blijkt. Ook de weigeringsbeslissing van 26 september 2013 maakt melding van een toenmalige discussie omtrent de perceelsgrens, discussie die kennelijk reeds enige tijd wordt gevoerd. Het college van burgemeester en schepenen stelt in haar stilzwijgende weigeringsbeslissing uitdrukkelijk niet tijdig te hebben beslist op vraag van de tussenkomende partijen in het licht van de discussie omtrent de perceelsgrens. De vraag of de blinde muur zich al dan niet op of tegen de perceelsgrens bevindt is in het licht van artikel 4.4.3 VCRO een toepassingsvoorwaarde van de afwerkingsregel, vermits het artikel vereist dat wordt aangebouwd tegen een 'wachtmuur' in de zin van artikel 4.4.3, derde lid VCRO, met name een muur die is gelegen op of tegen de perceelsgrens. In voorkomend geval moet een eventuele discussie omtrent de perceelsgrens in het licht van artikel 4.4.3 VCRO worden uitgeklaard, zelfs indien een verkavelingsvergunning met toepassing van het van het vigerende artikel 4.2.22, §1 VCRO in beginsel wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. De vraag of de aanpalende muur op of tegen de perceelsgrens is gelegen is immers bepalend om te kunnen besluiten of die aanpalende gevel als een 'wachtmuur' in de zin van artikel 4.4.3, eerste en derde lid VCRO kan worden beschouwd. De loutere stelling dat *“de bestaande woning aan de linkerzijde een zijgevel heeft die een wachtgevel is”* volstaat in voorkomend geval geenszins als motivering.

Naast de vaststelling dat de in de bestreden beslissing opgenomen motivering niet als een afdoende en zorgvuldige motivering kan worden beschouwd, stelt de Raad vast dat de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 4.4.3 VCRO schendt.

Het middel is gegrond.

C. Derde middel

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

VII. INDEPLAATSSTELLING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

1.

Artikel 37 DBRC-decreet luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“ ...

§1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuursrechtcollege ... de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. ...

§2. Het Vlaams bestuursrechtcollege ... kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevelen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

...”

Dit artikel werd ingevoerd bij artikel 12 van het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, waarbij de parlementaire voorbereiding bij het voorstel van decreet (*Parl. St. VI.P.*, 2015-2016, stuk 777/1, 11) het volgende bepaalt:

“ ...

Substitutiebevoegdheid

Naast de hierboven aangehaalde aanpassingen, wordt in artikel 37, §2, voorzien in een (beperkte) bevoegdheid tot indeplaatsstelling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dit naar analogie met artikel 36, §1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, wanneer de nieuw te nemen beslissing, bevelen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een zuiver gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het geval waarbij de bestreden beslissing een vergunning verleend heeft voor stedenbouwkundige handelingen, die naar het oordeel van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geenszins kunnen worden vergund wegens een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Omwille van de louter gebonden bevoegdheid, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval de vergunning enkel weigeren, zodat het overbodig is de zaak terug te verwijzen naar dit bestuursorgaan. Omwille van de efficiëntie is het in dat geval beter dat de Raad zich in de plaats stelt van het betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en op die manier een definitief einde stelt aan het

betrokken rechtsgeschil. Deze substitutiebevoegdheid van de Raad moet aldus bijdragen tot een (meer) definitieve geschilbeslechting binnen het vergunningscontentieux.

Het dient evenwel opgemerkt dat deze bevoegdheid enkel kan worden aangewend ingeval er sprake is van een zuiver gebonden bevoegdheid, in die zin dat het vergunningverlenende bestuursorgaan over geen enkele beleidsvrijheid of appreciatiemarge (meer) beschikt bij het nemen van de beslissing. Anders oordelen, zou afbreuk doen aan het beginsel van de scheiding der machten.

...

Gelet op artikel 37 DBRC-decreet en de parlementaire toelichting hieromtrent, beschikt de Raad in functie van een efficiënte geschillenbeslechting en mits het respecteren van de scheiding der machten over een beperkte substitutiebevoegdheid om zijn arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing, en om desgevallend zelf de gevraagde vergunning te weigeren, in zoverre de verwerende partij in dit kader als vergunningverlenende overheid slechts beschikt over een gebonden bevoegdheid.

2.

Zoals hierboven bij de beoordeling van het tweede middel werd vastgesteld, voldoet de aanvraag niet aan alle toepassingsvoorwaarden die artikel 4.4.3 VCRO stelt en die restrictief dienen te worden geïnterpreteerd. Zoals uiteengezet laten het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften ruimte voor een nieuwe woning die niet van het 'driegeveltype' is zodat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarde die artikel 4.4.3, eerste lid, 1° terzake VCRO voorschrijft. De verwerende partij dient de aanvraag in het licht van deze legaliteitsbelemmering noodzakelijk te weigeren. Gelet op deze vaststelling bestaat er in hoofde van verwerende partij een gebonden bevoegdheid en wordt er overeenkomstig artikel 37, §2 DBRC-decreet overgegaan tot indeplaatsstelling.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Diane VAN HAUWERMEIREN, Antoine VAN HAUWERMEIREN en Johan VAN HAUWERMEIREN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 juni 2017 waarbij de verwerende partij aan de tussenkomende partijen een verkavelingsvergunning heeft verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een grond in twee loten in toepassing van de afwerkingsregel op een perceel gelegen te 9340 Smetlede (Lede), Kapelleweg 73, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 32B.
3. De vergunning voor het verkavelen van een grond in twee loten in toepassing van de afwerkingsregel op een perceel gelegen te 9340 Smetlede (Lede), Kapelleweg 73, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 32B, zoals aangevraagd op 3 augustus 2016, wordt geweigerd.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor één derde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 15 januari 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO