

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0470
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0579/A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het departement RUIMTELIJKE ORDENING, WOONBELEID EN ONROEREND ERFGOED vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Michel DAENINCK vertegenwoordigd door mevrouw Anneleen DE RUYCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9940 Evergem, Valeer Van Kerkhovestraat 2

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 april 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde van 26 oktober 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een perceel voor het afsplitsen van 1 bouwlot op de percelen gelegen te 9570 Lierde, Spende zn, met als kadastrale omschrijving 1^e afdeling, sectie B, nummers 0592B en 0593B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 juli 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 10 augustus 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 november 2017.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 23 juni 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “verkavelen van een perceel voor het afsplitsen van 1 bouwlot” op de percelen gelegen te 9570 Lierde, Spende zn, met als kadastrale omschrijving 1^e afdeling, sectie B, nummers 0592B en 0593B..

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 juli 2015 tot en met 2 september 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 21 augustus 2015 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 26 oktober 2015 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

- *Functionele inpasbaarheid: 1 bouwkaavel i.f.v. woningbouw, beperkt tot eengezinswoning (type half open bebouwing), is functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving. Er wordt voldaan aan de voorwaarden volgens art. 4.4.3 van de VCRO i.v.m. de afwerkingsregel. Dit is duidelijk een wachtgevel die tot op de perceelsgrens is opgericht en tevens voorzien is van een waterdichte bekleding (cementering op de zijgevel). Het betreft een gevel die onafgewerkt is.*

- *Mobiliteitsimpact: de voorgestelde verdichting heeft een beperkte mobiliteitsimpact. De voorliggende gemeenteweg is voldoende uitgerust om het bijkomend verkeer op te vangen. De kavel kan beschikken over voldoende ruimte, inpandig (in het hoofdgebouw) of in open lucht (in de zij- en voortuin), om de voertuigen te stallen op eigen terrein.*

- *Schaal: de voorgestelde bouwkaavel heeft een oppervlakte van 645 m², de kavelbreedte is +/- 12.55m, gemeten loodrecht op de zijdelinkse perceelsgrens. De geplande half open ééngezinswoning heeft een bouwdiepte van respectievelijk op het gelijkvloers 20m en op het verdiep tot 12.00m en met een bouwvrije strook van minstens 4 m.*

- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid: een woondichtheid van 15.40 woningen per hectare wordt bereikt. Dit is een normale bebouwingsdichtheid, volgens het RSV bedraagt de vooropgestelde dichtheid voor een buitengebiedgemeente 15 woningen in woonlinten en*

25 woningen per hectare in centrum. Dit is aanvaardbaar gezien de bestaande ruimtelijke context.

...

- Het bodemreliëf: het terrein wordt gekenmerkt door een beperkt hoogteverschil aflopend van voor naar achteren toe en aflopend van links naar rechts.

...

Het perceel maakt deel uit van een woonlint buiten het centrum van de deelgemeente Sint- Maria- Lierde.

De aanvraag kan worden verenigd met de voorschriften volgens de bestemming agrarisch gebied daar het beantwoordt aan art. 4.4.3 van de VCRO.

Het advies van het Departement Landbouw en Visserij is ongunstig. Het advies vermeldt dat de woningen echter voor een heel beperkt deel met hun hoofdvolumes aan elkaar worden gebouwd door de ligging van de bouwlijn en stelt daarom dat er niet kan worden voldaan aan de voorwaarden volgens art 4.4.3 van de VCRO m.b.t. de 'afwerkingsregel'. Dit kan niet worden bijgetreden. Gelet dat de bestaande woning Spende nr 5 dicht en schuin dwars bij de rooilijn is ingepland is, dient de voorgestelde voorbouwlijn van de voorziene nieuwe woning weldegelijk 5,29m in te springen t.o.v. de voorbouwlijn van deze bestaande woning.

Het volgen van deze voorbouwlijn met de voorziene bouwbreedte is niet realiseerbaar gezien dat de bebouwde oppervlakte wordt getroffen door de rooilijn.

Bovendien dienen we rekening te houden met de toekomstige visie van de partiële herziening van het GRS Lierde waarbij de straat Spende geselecteerd wordt als lokale gebiedsontsluitingsweg en met als doelstelling het inrichten van een veilige fietsvoorziening (zie bundel partiële herziening GRS Lierde informatief gedeelte pag. 35).

Het perceel is voldoende groot voor de gekozen bebouwingstypologie, er wordt een voldoende bouwvrije zijstrook voorzien, de goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

De voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften dienen gewijzigd en/of aangevuld te worden als volgt:

2. voorschriften gebouwen

2.1.d. verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een vrije keuze van materialen met neutrale kleuren wordt toegelaten. Enkel een hellend dak met hetzelfde gabariet identiek zoals de bestaande woning Spende nr 5 kan worden voorzien.	De gevelmaterialen zijn vrij te kiezen. De dakbedekking kan worden uitgevoerd in pannen, leien of metaal. De dakvorm is niet vrij te kiezen.

2.2. voorschriften bijgebouw(en)

2.2.a. inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel is voldoende ruim qua oppervlakte om bijgebouwen te kunnen oprichten.	Afzonderlijke bijgebouwen tot 60m ² (garage/berging/tuinhuis/carport e.d.) kunnen worden opgericht. Gelet op de beperkte oppervlakte gebeurt de plaatsing op 2m, 3m (volgens het vrijstellingsbesluit dd. 01/12/2010 en zijn wijzigingen) of op 1m of op de perceelgrens. Een gezamenlijk ontwerp of een schriftelijk akkoord van de buur is hier noodzakelijk.

3. niet-bebouwd gedeelte

3.1. reliëfwijzigingen

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>Er dient geen reliëfwijziging te gebeuren over gans de kaveloppervlakte.</i>	<i>Reliëfwijzigingen worden enkel toegestaan voor het oprichten van het hoofdgebouw en de toegang tot de inkom en geïntegreerde garage in het hoofdgebouw.</i>

3.2. verhardingen

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren. Verhardingen in water- of halfwaterdoorlatend zijn beperkt.</i>	<i>Terrasverhardingen moeten beperkt blijven tot 50m² en aansluiten aan de bebouwing. Voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen gepland worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</i>

3.3. inrichtingselementen

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<i>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</i>	<i>Zwembaden, terras, siervijvers e.d. kunnen worden voorzien met een max. oppervlakte van 80m² (of volgens het vrijstellingsbesluit dd. 01/12/2010 en zijn wijzigingen). Deze dienen te worden opgericht binnen een straal van 30m van de woning.</i>

- Volgens het advies van FARYS TMVW intercommunale CVBA - RPR Gent Stropstraat 1, 9000 Gent dienen er voorwaarden te worden opgelegd nl. de plaatsing van een goedwerkende septische put met een inhoud van minimaal 3.000 liter tot 5 IE plus 600 liter per bijkomend IE waarbij zowel grijs als zwart afvalwater moet worden aangesloten op de septische put. Verder dienen bepaalde richtlijnen te worden nageleefd i.v.m. wateroverlast.
- Gezien de voorbouwlijn van de toekomstige nieuw in te planten woning met 5,29m inspringt t.o.v. de voorbouwlijn van de bestaande woning links ervan, dient de mandelige muur op de linkerperceelsgrens mooi en esthetisch te worden afgewerkt met hetzelfde parament als het hoofdgebouw van de nieuw te bouwen woning.
...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 27 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 januari 2016 om dit beroep 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. De aanvraag staat immers niet in functie van enige agrarische activiteit, maar beoogt louter de oprichting van een residentiële eengezinswoning.

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

Art. 4.4.3 van de VCRO stelt:

[...]

De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein voor het oprichten van een eengezinswoning type halfopen bebouwing, aangebouwd aan een blinde zijgevel die een volledig gesloten karakter heeft en tegen de zijdelingse perceelsgrens staat.

De afdeling duurzame landbouwontwikkeling stelt in haar advies dat de woningen voor slechts een heel beperkt deel met hun hoofdvolumes aan elkaar gebouwd door de ligging van de bouwlijn, en stelt daarom dat het lot zich niet leent voor de afwerkingsregel. Ook Ruimte Vlaanderen haalt in het beroepschrift aan dat de verkaveling slechts voorziet in een beperkte afwerking van de bestaande wachtgevel van het hoofdgebouw, en dat het project op die manier geen betere ruimtelijke ordening oplevert dan de huidige situatie.

Ook al kan de muur waartegen men wenst aan te bouwen als wachtgevel worden beschouwd, toch is de aanvraag 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.

Het verkavelingsvoorstel gaat immers in tegen de essentie zelf van art. 4.3.3. en werkt de bestaande wachtgevel niet af in de zin zoals bedoeld wordt in dit artikel: men voorziet in een woning die met de voorbouwlijn ingeplant staat op 5,29m van de voorbouwlijn van de aanpalende woning en een vrij te kiezen dakvorm. Het hoofdvolume betreft een op zichzelf staand volume en vormt absoluut geen eenheid met de linksaanpalende bestaande woning. Het hoofdvolume dat men voorziet, volgt dus niet het profiel en het voorkomen van de aanpalende woning, noch qua bouwdiepte, noch qua volumewerking, en heeft aldus geen enkele relatie met de bestaande 'af te werken' toestand. In de verkavelingsvoorschriften wordt duidelijk gesteld dat het gabariet van woning nr. 5 dient te worden gevolgd, doch dit is niet mogelijk gelet op de dieper liggende voorbouwlijn, en het feit dat in dezelfde verkavelingsvoorschriften beschreven staat dat de dakvorm vrij te kiezen is.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen.

...

Na de hoorzitting van 26 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 maart 2016 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

"...

2.3 De juridische aspecten

[...]

Volgens het beroepschrift ingediend door de leidend ambtenaar kan in voorliggende aanvraag geen toepassing gemaakt worden van het artikel inzake de afwerkingsregel, nu de bestaande woning op amper 70cm van de rooilijn werd ingeplant, terwijl de nieuw te bouwen constructie de bouwlijn volgt door een afstand van 6 meter tot de rooilijn te respecteren.

De nieuw te voorziene constructie zou op deze manier slechts een beperkte afwerking van de bestaande wachtgevel tot gevolg hebben.

Een nieuwe constructie kan echter geen goede ruimtelijke ordening nastreven door eveneens op amper 70 cm van de rooilijn voorzien te worden. Integendeel, een nieuwe constructie dient de bouwlijn te respecteren, teneinde voldoende ruimte te laten om enige parkeerdruk op het eigen terrein toe te laten, zodat deze niet dient afgewenteld te worden op het openbaar domein.

Bovendien zorgt een diepere inplanting op het terrein ervoor dat de bepalingen van het GRS inzake het voorzien van een fietsinrichting langs deze weg kan gerealiseerd worden.

Tenslotte zorgt een nieuwe constructie ervoor dat deze wachtgevel niet langer als een grote grijze massa het straatbeeld ontsiert, zeker wanneer als voorwaarde opgelegd wordt dat het zichtbaar blijvend deel van deze wachtgevel dient uitgevoerd in dezelfde materialen als de nieuw op te richten woning.

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat zij vragende partij zijn om achteruit te bouwen in functie van een aan te leggen fietspad.

Verder zou de bestaande constructie op de perceelsgrens, wanneer voor deze constructie ooit zou gekozen worden om deze te herbouwen, eveneens een afstand van 6 meter respecteren tot de rooilijn. Hier anders over oordelen zou immers strijden met de goede ruimtelijke ordening.

Het weze overduidelijk dat enkel de woning op de perceelsgrens zo dicht tegen de rooilijn werd gebouwd, de overige woningen in het straatbeeld respecteren een grotere afstand tot de rooilijn.

Het spreekt dan ook voor zich dat mettertijd de bestaande woning, bij een eventuele herbouw eveneens deze afstand zal moeten respecteren en dieper op het perceel zal herbouwd worden.

De nieuw in te planten eengezinswoning zal in ieder geval zorgen voor een betere ruimtelijke ordening door de bestaande grijze wachtgevel grotendeels weg te werken. En het straatbeeld op die wijze een betere invulling te geven. Een nieuwe constructie tegen deze wachtgevel zal immers deze ontsierende wachtgevel grotendeel aan het straatbeeld onttrekken.

Dat de nieuwe woning dieper zal reiken dan de bestaande woning, heeft geen invloed op de goede ruimtelijke ordening, daar dit gedeelte van de nieuwe constructie niet zichtbaar zal zijn vanaf het openbaar domein, noch vanuit de verder gelegen woningen. De eigenaar van de aanpalende woning heeft geen bezwaar tegen de aanvraag.

Onderzoek van het betreffende artikel in de VCRO inzake de afwerkingsregel stelt bovendien op geen enkele wijze dat een nieuwe constructie de volledige gevel dient af te werken.

Het betreffende artikel stelt louter dat een nieuwe constructie dient voorzien te worden tegen een bestaande wachtgevel, op een perceel van maximaal 650 m², met een max volume van 1.000 m³. Het artikel 4.4.3 VCRO verduidelijkt tevens wat dient begrepen te worden onder "wachtgevel". Voorliggende aanvraag voldoet aan alle voorwaarden.

Nergens wordt voorzien dat de nieuwe constructie een volledige gevel dient "af te werken".

Onderzoek van de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen met betrekking tot besluitvorming in eerdere dossiers inzake de afwerkingsregel, geeft een zelfde beeld weer.

Het artikel 4.3.8.§1 VCRO stelt:

"§1. Een stedenbouwkundige vergunning kan niet worden verleend voor het bouwen of herbouwen van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, of voor verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie, behoudens onder de voorwaarden

die worden bepaald bij of krachtens het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen."

Het gegeven dat de woning met wachtgevel, op termijn, bij enige verbouwwerkingen, de afstand vanaf de bouwlijn tot de rooilijn zal moeten respecteren. Zulks vloeit onvermijdelijk voort uit de bepalingen van artikel 4.3.8. §1 VCRO, dat stelt dat geen vergunning kan worden verleend voor verbouwwerken aan een door een rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie.

In samen lezing met de bepalingen van het GRS van Lierde dat voor Spende, als lokale ontsluitingsweg, bovendien als doelstelling heeft het inrichten van een veilige fietsvoorziening, kan niet anders dan geconcludeerd worden dat de aanpalende woning de bouwlijn zal volgen.

Voorliggende aanvraag voldoet aan de bepalingen van zowel artikel 4.3.8. §1 VCRO als de visie uitgeschreven in het GRS van de gemeente.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Om de goede ruimtelijke ordening te beoordelen verwijst art. 1.1.4 VCRO ondermeer naar de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen om te streven naar ruimtelijke kwaliteit. De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.

De vergunningverlenende overheid moet de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordelen met inachtneming van de beginselen bepaald in art. 4.3.1, §2, eerste lid VCRO:

[...]

Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg conform de bepalingen van artikel 4.3.5 §1 VCRO. De omgeving kenmerkt zich door deels landbouwbedrijven met woningen, deels eengezinswoningen.

Het aangevraagde betekent de afwerking van een wachtgevel en overschrijdt de draagkracht van het perceel geenszins, doch zorgt voor een kwalitatieve invulling van het terrein en een kwalitatieve afwerking van het straatbeeld door de wachtgevel te "verbergen" achter een nieuwbouwwoning.

De bestaande muur waar onderhavige aanvraag betrekking op heeft kan bezwaarlijk worden aangemerkt als landschappelijk aantrekkelijk. Het betreft een zijgevel van een woning die vermoedelijk werd opgericht kort na de tweede helft van vorige eeuw. Uit de vormgeving van de woning kan afgeleid worden dat het wel degelijk de bedoeling is geweest om ooit tegen deze wachtgevel aan te bouwen. Er dient te worden vastgesteld dat in deze wachtgevel geen enkele raam- of deuropeningen aanwezig zijn, en dat het dak en de kroonlijst, dusdanig werden uitgevoerd om dat deze de oprichting van een woning op het aanpalend perceel mogelijk maakt.

In de parlementaire voorbereidingen wordt duidelijk gesteld dat de afwerkingsregel bedoeld is om "storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken".

De bestaande woning met wachtgevel zal op termijn verder van de rooilijn moeten herbouwd worden. Het lijkt in die zin bevreemdend dat voorliggende aanvraag wellicht aanvaardbaar zou geacht worden door de leidend ambtenaar, wanneer een groter deel van de wachtgevel werd "afgewerkt" door een bijvoorbeeld voor de bouwlijn tegen de wachtgevel een garage te voorzien en dan dieper in te springen naar de woning toe.

Er werd eerder in voorliggend beroepschrift uiteengezet dat de bestaande woning op termijn wellicht dieper op het terrein zal worden herbouwd. De bouwlijn dient immers te worden gerespecteerd, zoals de aanvraag dat ook correct doet.

Voorliggend ontwerp draagt bij tot een goede plaatselijke aanleg.

2.5 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens ingediend plan, onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit met de aanvullende voorwaarde dat het resterend deel van de zichtbare gevel dient afgewerkt te worden in dezelfde materialen als de nieuw op te richten woning.

...

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 partij voert in een eerste middel als volgt de schending aan van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, artikel 4.4.3 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht:

" ...

Het perceel, waarop de bestreden verkavelingsvergunning betrekking heeft, is volgens de planologische bepalingen van het bij K.B. van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De aanvraag beoogt het verkavelen van het perceel in twee loten, teneinde een lot te creëren voor de oprichting van een ééngezinswoning, aan te bouwen aan de zijgevel van de links aanpalende woning nr. 5. Het afgesplitste lot heeft een oppervlakte van 650 m², met een breedte aan de straatzijde van 17,3 m en een diepte van ongeveer 40,9 m.

Het voorwerp van de verkavelingsvergunning voor het afgesplitste lot hoort niet thuis in een agrarisch gebied en is dan ook strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem.

3. *Art. 4.4.3. VCRO bepaalt:*

“Voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, kan desalniettemin een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een ééngezinswoning worden afgegeven, indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de nieuwe woning is van:

a) hetzij een 3 geveltype, in welk geval zij aangebouwd worden bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belenden perceel,

b) hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen 2 wachtmuren;

2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650m²;

3° het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1000m³

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 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 het bestreden besluit wordt een verkeerde toepassing gemaakt van de afwerkingsregel, vervat in art. 4.4.3. VCRO.

De aanvraag beoogt het verkavelen van het terrein voor het oprichten van een ééngezinswoning type halfopen bebouwing, aangebouwd aan een blinde zijgevel die een volledig gesloten karakter heeft en tegen de zijdelingse perceelsgrens staat.

De woningen worden evenwel slechts voor een heel beperkt deel met hun hoofdvolumes aan elkaar gebouwd door de ligging van de bouwlijn.

Het bestaande gebouw bevindt zich op een afstand van 70 cm van de rooilijn, terwijl de verkaveling de bouwlijn van 6 m achter de rooilijn respecteert. Bovendien staat de zijdelingse perceelsgrens niet loodrecht op de rooilijn.

Het bouwlot voorziet in een bouwzone, op een afstand van 5,29 m vanaf de voorbouwlijn van de wachtgevel op het links aanpalende perceel, dit is op een afstand van 6,15 m vanaf de rooilijn en evenwijdig ermee met een maximale bouwdiepte van 20 m.

Dit alles heeft tot gevolg dat de verkaveling slechts een beperkte afwerking van de bestaande wachtgevel van het hoofdgebouw voorziet.

De bepaling van art. 4.4.3. VCRO laat toe om storende en landschappelijke onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken, zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt. De voorbouwlijn van de nieuw te bouwen woning op het bouwlot van de vergunde verkaveling wordt ingeplant op 6,15 m vanaf de rooilijn en evenwijdig ermee. Een groot gedeelte van de bestaande wachtgevel blijft dan ook volledig vrij en het zicht hierop blijft ongewijzigd.

Het is dan ook duidelijk dat het hier geen afwerking betreft van een bestaande toestand.

4. *Het kan bovendien niet de opzet van de afwerkingsregel van art. 4.4.3. VCRO zijn om een nieuwbouwwoning in agrarisch gebied te verkrijgen met daarbij reeds in het achterhoofd de mogelijkheid om de bestaande woning waar tegenaan wordt gebouwd af te breken en op een gewijzigde locatie te herbouwen.*

De bestreden verkavelingsvergunning gaat dan ook in tegen de essentie zelf van art. 4.4.3. VCRO.

Uit dit alles kan alleen maar worden besloten dat de aanvraag niet binnen het toepassingsgebied van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen valt.

5. *Ter naleving van de Stedenbouwwetgeving mag men er op vertrouwen dat een zorgvuldige overheid alle feitelijke elementen van het dossier gedegen onderzoekt en op correcte wijze toetst aan de bestaande regelgeving en deze regelgeving vervolgens op correcte wijze toepast.*

Bovendien betreffen de afwijkingen van de bestemmingsvoorschriften een uitzonderingsbepaling zodat deze dan ook nauwgezet en beperkend dienen te worden geïnterpreteerd (zie arrest RvVb nr. A/2013/0633 van 5 november 2013).

6. *Het eerste middel is dan ook volkomen gegrond.*

...

2.

De tussenkomende partij zet met betrekking tot het eerste middel het volgende uiteen:

“ ...

Verzoekende partij voert aan dat de verleende verkavelingsvergunning een woning mogelijk maakt die niet volledig de bestaande wachtgevel 'afwerkt' en daardoor tegen de

essentie van art. 4.4.3 V.C.R.O. ingaat. Er zou een verkeerde toepassing gemaakt worden van art. 4.4.3 VCRO, nu de woningen niet over de gehele lengte van het hoofdvolume tegen elkaar zijn gebouwd.

Tussenkomen de partij wenst erop te wijzen dat de essentie van art. 4.4.3. VCRO het wegwerken is van storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren, ook al is het perceel niet bestemd voor woningbouw.

Tussenkomen de partij verwijst daarvoor naar de memorie van toelichting bij de decreetswijzing van 11 mei 2012 (Parl.St., VI. Parl. 2011-2012, stuk 1494/1, 7-8):

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.

In de beslissing van de deputatie van Oost-Vlaanderen wordt uiterst waakzaam met dit element omgesprongen, nu de beslissing in haar voorwaarden uitdrukkelijk aan de verkrijger van de vergunning oplegt dat de mandelige muur op de linkerperceelsgrens mooi en esthetisch dient te worden afgewerkt met hetzelfde parament als het hoofdgebouw van de nieuw te bouwen woning, zodat wordt voldaan aan art. 4.4.3 VCRO.

Zo stelt het bestreden besluit:

p.8:

[...]

p.10

[...]

De bestreden beslissing geeft aldus wel degelijk omstandig weer hoe het aangevraagde conform de bepalingen van art. 4.4.3 VCRO, namelijk het wegwerken van storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren zonder dat de hoofdbestemming in het gebied in het gedrang komt, vergund werd.

Het eerste middel is ongegrond en kan niet weerhouden worden.

...

3.

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota met betrekking tot geen van beide middelen iets wezenlijks toe.

4.

De tussenkomen de partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting met betrekking tot geen van beide middelen iets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de aanvraag erin voorziet dat de inplanting van de nieuw aan te bouwen woning zo is voorzien dat deze slechts voor een beperkt deel wordt aangebouwd tegen de wachtgevel van de bestaande aanpalende woning zodat het aangevraagde niet zorgt voor een adequate wegwerking van een storende wachtgevel en in die zin geen afwerking betreft van een bestaande toestand zodat de aanvraag niet past binnen het toepassingsgebied van de zgn. afwerkingsregel als bedoeld in artikel 4.4.3 VCRO.

2.

Artikel 4.4.3. VCRO luidt als volgt:

“ ...

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 voorbereiding wordt de invoering van deze bepaling als volgt gedeut:

“ ...

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.

...

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.

...” (Parl.St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 138)

Naar aanleiding van de wijziging van artikel 4.4.3 VCRO door artikel 24 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft, wordt in de parlementaire voorbereiding het volgende aangehaald:

“...

Artikel 4.4.3 van de VCRO voorziet in de zogenaamde ‘afwerkingsregel’, die het onder strikte voorwaarden mogelijk maakt om een woning te bouwen tegen een wachtgevel op een perceel dat niet voor woningbouw is bestemd. Dat artikel maakt het onder welomschreven voorwaarden mogelijk om af te wijken van de geldende stedenbouwkundige voorschriften en moet bijgevolg strikt worden geïnterpreteerd.

...” (Parl.St. VI. Parl. 2011-2012, nr. 1494 -/1, 7-8)

Uit het voorgaande blijkt dat de decreetgever een strikte toepassing van de afwijkingsregel beoogt. Bovendien dient de toepassing van de afwerkingsregel om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren weg te werken op een adequate of passende wijze te gebeuren.

3.

De bestreden beslissing vergunt de verkaveling van een perceel weiland in twee loten waarvan één lot met een oppervlakte van 650 m² bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning. Links aanpalend van dit bouwkavel bevindt zich een eengezinswoning van het halfopen type met een wachtgevel op de grens met de aangevraagde verkaveling. De afstand tussen deze bestaande woning en de rooilijn bedraagt luidens de bestreden beslissing amper 70cm. De in de aanvraag voorziene inplanting voor een nieuwe woning volgt een afstand van 6 meter tot de rooilijn. Als gevolg hiervan zal een nieuw op te richten woning op het woonkavel slechts voor een beperkt gedeelte tegen de bestaande wachtgevel opgericht worden.

4.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de aanvraag niet binnen het toepassingsgebied van de zogenaamde afwerkingsregel valt, aangezien het doel van de afwerkingsregel erin bestaat storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren adequaat weg te werken; dat door de voorliggende aanvraag daarentegen nog een groot gedeelte van de bestaande wachtmuur volledig vrij blijft en het zicht erop ongewijzigd blijft en dat bovendien de afwerkingsregel als afwijkingsbepaling restrictief dient te worden geïnterpreteerd.

5.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de nieuwe constructie de bouwlijn dient te respecteren, wat ook in lijn ligt met de visie uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan inzake het voorzien van een fietsinrichting in de straat, en dat bovendien ook de bestaande constructie op termijn, namelijk wanneer deze zou worden herbouwd, dezelfde afstand tot de rooilijn zal moeten respecteren en dieper op het perceel zal moeten worden ingeplant.

Evenwel staat het niet ter discussie dat de actuele situatie bestaat uit de aanpalende woning met wachtgevel die ingeplant is op nauwelijks 70 cm van de rooilijn. Artikel 4.4.3 VCRO bepaalt dat moet worden aangebouwd aan de wachtgevel van de bestaande woning op het aanpalend perceel. Dit impliceert dat de toepassing van de afwerkingsregel moet worden beoordeeld in functie van de bestaande toestand op het aanpalend perceel en niet geanticipeerd kan worden op een hypothetische en onzekere gebeurtenis zoals de gebeurlijke herbouw van de bestaande woning bij welke gelegenheid de herbouw dan zou kunnen worden ingeplant op een gelijke bouwdiepte als voorzien in de bestreden beslissing.

6.

Voorts overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat het ontsierende effect van de wachtgevel thans wordt weggenomen door de vergunningsvoorwaarde dat het zichtbaar blijvende deel van de wachtgevel moet worden uitgevoerd met dezelfde materialen als de nieuw op te richten woning. De verwerende partij besluit dat het aangevraagde voldoet aan alle voorwaarden van de zogenaamde afwerkingsregel, aangezien geen enkele bepaling voorschrijft dat de volledige wachtgevel dient te worden afgewerkt.

In de mate dat de bepaling van artikel 4.4.3 VCRO een afwijkingsbepaling is die slechts onder strikte voorwaarden toelaat een terrein dat niet voor woningbouw bestemd is toch te verkavelen en/of te bebouwen met een eengezinswoning, dient deze bepaling restrictief te worden geïnterpreteerd.

In het licht van het voorgaande kan, anders dan de verwerende partij aanneemt, niet zonder meer uit de afwezigheid van enige nadere bepaling omtrent het al dan niet volledig moeten afwerken van de bestaande wachtgevel, worden afgeleid dat een slechts (zeer) beperkte afwerking/aanbouw aan de bestaande wachtgevel kan volstaan om toepassing te kunnen maken van de regeling van artikel 4.4.3 VCRO.

Het feit dat via een vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd dat het gedeelte van de wachtgevel waar niet tegenaan wordt gebouwd, moet worden afgewerkt met dezelfde gevelsteen als de woning zelf, doet aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk. Het louter aanbrengen van een gevelsteen tegen het overige deel van de wachtgevel, kan immers niet beschouwd worden als een adequate manier om het storend en landschappelijk onaantrekkelijke karakter van de bestaande wachtgevel weg te werken.

De bestreden beslissing bevat derhalve geen pertinente en draagkrachtige motieven die kunnen schragen dat het aangevraagde beantwoordt aan de afwerkingsregel.

Het eerste middel is gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet onderzocht omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Michel DAENINCK is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 maart 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel voor het afsplitsen van 1 bouwlot op de percelen gelegen te 9570 Lierde, Spende zn, met als kadastrale omschrijving 1^e afdeling, sectie B, nummers 0592B en 0593B.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende 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 23 januari 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER