

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 2 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1159  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0544-A

Verzoekende partij	de <b>LEIDEND AMBTENAAR</b> van het Departement OMGEVING  vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Jean-Pierre DESMAELE</b> 2. mevrouw <b>Brigitte VAN DEN HAUTE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Carina VAN CAUTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele-Borsbeke, Pastorijstraat 30

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 9 oktober 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in twee loten op het perceel gelegen te 9620 Zottegem, Lindestraat z.n., met als kadastrale omschrijving 9<sup>e</sup> afdeling, sectie B, nr. 1505C.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 21 september 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 mei 2019.

Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaat Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Frederik VAN TITTELBOOM *loco* advocaat Carina VAN CAUTER voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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

### III. FEITEN

De tussenkomenende partijen dienen op 18 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van een terrein in tweeloten en het inrichten van lot 1 voor een ééngezinswoning” op het perceel gelegen te 9620 Zottegem, Lindestraat z.n.

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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 mei 2017 tot en met 24 juni 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert op 25 september 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 9 oktober 2017 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomenende partijen. Het college beslist:

“ ...

*Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften*

- [...]

- *De aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden voor toepassing van de zng. ‘afwerkingsregel’ (art. 4.4.3 VCRO); daarvoor is immers vereist dat zich op of tegen de perceelsgrens hetzij 1° een wend die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens bevindt, hetzij 2° een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot teen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.*

- *In het aanvraagdossier worden geen gedetailleerde gegevens verstrekt omtrent de precieze aard van de scheidingsmuur. Op een straatbeeld-fot uit februari 2010 is echter een geschilderde muur te zien waarop muurankers zichtbaar zijn. Dit duidt normaliter op een ‘volle’ draagmuur. Er zijn tevens afwateringsbuizen te zien, zowel achteraan als onderaan het hoofdvolume. In de achterliggende stalling zijn ramen aanwezig in de ‘scheidingsmuur’. Volgens het kadasterplan ligt naast het hoofdvolume t.e.m. dwars op de perceelsgrens geplaatste schuur/stalling bovendien nog een smalle strook eigendom naast de gevel, waardoor deze gevel m.a.w. niet ‘op of tegen’ de perceelsgrens staat en dus geen eigenlijke scheidingsmuur vormt. Al deze elementen samen leiden tot de*

*conclusie dat het hier niet om een 'wachtmuur' in de zin van art. 4.4.3 (3<sup>e</sup> lid) VCRO gaat. bijgevolg bestaat geen juridische grond tot goedkeuring van de aanvraag.*  
[...]

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

- *Gelet op bovenvermelde juridische belemmering wordt geen verder opportuniteitsafweging gemaakt.*
- ...

Tegen die beslissing tekenen de tussenkommende partijen op 1 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 januari 2018 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### *2.4 De juridische aspecten*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*De verkavelaar wenst gebruik te maken van de zgn. 'afwerkingsregel'.*

*De vergunningverlenende overheid mag bij het verlenen van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning toepassing maken van de afwijkingsbepalingen vervat in de Onderafdeling 3. Afwerkingsregel, meer bepaald artikel 4.4.3 VCRO indien de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een eengezinswoning mits voldaan is aan de hierna gestelde voorwaarden:*

- *het betreft een driegevelwoning, aangebouwd bij een wachtmuur aan een bestaande woning op een belendend perceel.*
- *de oppervlakte van het te bebouwen perceel bedraagt max. 650 m<sup>2</sup>.*
- *het bouwvolume van de nieuw op te richten woning bedraagt max. 1000 m<sup>3</sup>.*
- *de aanpalende bestaande woning of woningen is/zijn per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.*
- *het betreft geen ruimtelijk kwetsbaar gebied. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.*

*Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt in artikel 4.4.3 “wachtmuur” gedefinieerd als:*

*1° een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;*

*2° een enkele wand die al op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.*

*Het nieuw gecreëerde lot heeft een oppervlakte van circa 640m<sup>2</sup> en is bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning in halfopen bouwporde. In de stedenbouwkundige voorschriften werd niet expliciet opgenomen dat het bouwvolume dient beperkt tot maximaal 1000m<sup>3</sup>, dit kan evenwel als voorwaarde worden opgenomen.*

*De woning waartegen wordt aangebouwd wordt geacht vergund te zijn. De woning is niet verkrot en wordt bewoond.*

*Op deze punten is het gevraagde in overeenstemming met de geldende afwijkingsbepaling.*

*De vraag die dient beantwoord is in hoeverre hier al dan niet een aanbouwbare wachtmuur aanwezig is. In het aanvraagdossier worden geen gedetailleerde gegevens verstrekt omtrent de precieze aard van de scheidingsmuur.*

*In voorliggende aanvraag dient vastgesteld dat er geen sprake is van een wachtgevel.*

*Het betreft een wand, opgetrokken vóór 1 september 2009, doch waarvan niet aangetoond wordt dat deze beschermd is door een waterafstotende bekleding. De muur is opgetrokken in een gevelsteen. Uit de beelden op Street View kan worden afgeleid dat de muur in februari 2010 afgewerkt was met een verflaag, zoals ook in het beroepschrift op pagina 10 te lezen is: "de muur in kwestie is voorzien van beschermende verflagen, ...". Een verflaag kan niet beschouwd worden als een waterafstotende bekleding, waardoor niet voldaan wordt aan artikel 4.4.3, derde lid, 2 °VCRO.*

*Bovendien werden tegen de gevel, zowel achteraan als onderaan het hoofdvolume, afwateringsbuizen bevestigd, bevinden zich in de betrokken gevels ook muurankers en werd de dakrand afgewerkt met kantpannen, wat nog meer bevestigt dat het geen wachtgevel betreft.*

*Verder bevat deze zijgevel in de aanbouw verschillende raamopeningen, waardoor deze gevel al evenmin als wachtgevel kan worden beschouwd. Een wachtmuur moet minstens een volledig blinde muur zijn.*

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

*De bestaande muur kan geenszins beschouwd worden als een "storende en onaantrekkelijke" wachtmuur. Het betreft hier een zijgevel van een woning waarbij uit de vormgeving van de woning kan afgeleid worden dat het nooit de bedoeling geweest is ooit tegen de woning aan te bouwen.*

*Uit hoofde van dit alles betreft de linker zijgevel van de bestaande woning geen storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuur die op een adequate manier weg zou dienen te worden weggewerkt; terwijl dit het opzet is van art 4.4.3. 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.*

## *2.5 De goede ruimtelijke ordening*

*Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.*

*...*

Na de hoorzitting van 6 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 maart 2018 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

*"...*

## *2.4 De juridische aspecten*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*De verkavelaar wenst gebruik te maken van de zgn. 'afwerkingsregel'.*

*De vergunningverlenende overheid mag bij het verlenen van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning toepassing maken van de afwijkingsbepalingen vervat in de Onderafdeling 3. Afwerkingsregel, meer bepaald artikel 4.4.3 VCRO indien de*

*aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een eengezinswoning mits voldaan is aan de hierna gestelde voorwaarden:*

- het betreft een driesgevelwoning, aangebouwd bij een wachtmuur aan een bestaande woning op een belendend perceel.*
- de oppervlakte van het te bebouwen perceel bedraagt max. 650 m<sup>2</sup>.*
- het bouwvolume van de nieuw op te richten woning bedraagt max. 1000 m<sup>3</sup>.*
- de aanpalende bestaande woning of woningen is/zijn per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.*
- het betreft geen ruimtelijk kwetsbaar gebied. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.*

*Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt in artikel 4.4.3 “wachtmuur” gedefinieerd als:*

*1° een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;*

*2° een enkele wand die al op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.*

*Het nieuw gecreëerde lot heeft een oppervlakte van circa 640m<sup>2</sup> en is bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning in halfopen bouwporde. In de stedenbouwkundige voorschriften werd niet expliciet opgenomen dat het bouwvolume dient beperkt tot maximaal 1000m<sup>3</sup>, dit kan evenwel als voorwaarde worden opgenomen.*

*De woning waartegen wordt aangebouwd wordt geacht vergund te zijn. De woning is niet verkrot en wordt bewoond.*

*Op deze punten is het gevraagde in overeenstemming met de geldende afwijkingsbepaling.*

*De vraag die dient beantwoord is in hoeverre hier al dan niet een aanbouwbare wachtmuur aanwezig is.*

*In voorliggende aanvraag dient vastgesteld dat er sprake is van een wachtgevel.*

*Uit de foto's in het dossier blijkt dat het hier wel degelijk om een onaantrekkelijke wachtgevel gaat, het eigenaardige standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat het nooit de bedoeling is geweest om tegen deze muur aan te bouwen wordt niet bijgetreden.*

*Uit de bij het dossier gevoegde foto's blijkt net wel dat de mogelijkheid tot aanbouwen is voorzien, conform de voorbeelden die gegeven werden in de parlementaire stukken bij deze regel.*

*Aangezien in de stal enkel achteraan ramen zitten stelt er zich geen probleem, nu het gevraagde zover niet komt.*

*Evenwel dient uitdrukkelijk bepaald dat het volume van de te bouwen woning beperkt dient te blijven tot 1000m<sup>3</sup>.*

*Onder deze voorwaarde valt het gevraagde binnen het toepassingsgebied van de decretaal voorziene afwijkingsbepaling.*

## *2.5 De goede ruimtelijke ordening*

*Het gevraagde kadert binnen de decretaal voorziene afwerkingsregel en slaagt erin een wachtgevel af te werken, wat door de wetgever als een ruimtelijk gewenste evolutie gezien werd.*

*De goede plaatselijke aanleg komt niet in het gedrang.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert als volgt de schending aan van artikel 4.3.1, 4.3.3, 4.7.21, §1, eerste lid en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de schending van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel:

*“...*

*Eerste onderdeel*

*...*

*Uit de vermelde parlementaire voorbereidingen van artikel 4.4.3 VCRO blijkt dat de decreetgever de erin vermelde afwijkingsmogelijkheid heeft voorzien om “storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren weg te werken zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt”, maar daarbij strikte voorwaarden heeft willen opleggen om misbruiken en wildgroei tegen te gaan.*

*Die strikte voorwaarden zijn vervat in de definitie van wachtmuur voor de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO aangevuld met een tijdsbepaling om te vermijden “dat in de toekomst nog aanleiding wordt gegeven tot het gebruik van de afwerkingsregel”.*

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

*...*

*Uit dit alles blijkt dat het de bedoeling was van de decreetgever om strikte voorwaarden op te leggen voor de toepassing van de zogenaamde “afwerkingsregel”.*

*De wachtmuur moet op 1 september 2009 hetzij bestaan uit “een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens”, hetzij “een enkele wand zijn, opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding”.*

*Gezien de vergunningverlenende overheid op basis van artikel 4.4.3 VCRO de mogelijkheid krijgt om af te wijken van de gewestplanbestemming, die verordenende kracht heeft, betreft het een uitzonderingsbepaling, die op restrictieve wijze dient te worden geïnterpreteerd. In die optiek is de vergunningverlenende overheid verplicht om de gevraagde (verkavelings)vergunning te weigeren, indien zij vaststelt dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden in artikel 4.4.3 VCRO (waarbij zij zich alsdan bevindt in een geval van gebonden bevoegdheid). (RvVb/A/1718/0544 van 13 februari 2018; RvVb/A/1718/0526 van 6 februari 2018; RvVb/A/1718/0470 van 23 januari 2018; RvVb/A/1617/1037 van 18 juli 2017; RvVb/A/1617/0655 van 14 maart 2017).*

8. *Uw Raad dient na te gaan of de deputatie het besluit afdoende heeft gemotiveerd. Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet een vergunningsbeslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent, vaststaand en draagkrachtig zijn. Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat bij de voorbereiding en bij het nemen van een besluit alle relevante factoren en omstandigheden moeten worden afgewogen (RvS 27 april 2004, R.W. 2006-07, 1359.) Het bestuur moet zijn beslissingen op een zorgvuldige wijze voorbereiden. Dit impliceert dat het bestuur een zorgvuldige afweging maakt van alle bij het besluit betrokken belangen en omstandigheden. (RvS 30 juni 1998, nr. 74.805; RvS 9 oktober 2002, nr. 111.225; RvS 19 maart 2004, nr. 129.530.)*

*De ingeroepen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de deputatie, bij het verlenen van de bestreden beslissing, niet als een normaal zorgvuldig en vooruitziend persoon, geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden heeft gehandeld. De discretionaire beoordelingsruimte die de vergunningverlenende overheid heeft ontslaat haar niet van de algemene plicht van zorgvuldigheid en voorzorg (RvVb 25 oktober 2011, nr. A/2011/0150 in de zaak 2010/0476/A/2/0514).*

*Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de vergunningverlenende overheid beschikt. De deputatie beschikt ter zake over een discretionaire beoordelingsruimte. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door uw Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal voorliggen wanneer uw Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de deputatie dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.*

*In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan uw Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de bevoegde overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.*

9. Op 9 oktober 2017 weigerde het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem de verkavelingsvergunning en stelde onder meer :

...

*Hij stelt dus dat de muur niet is beschermd door een waterafstotende bekleding, dat er verschillende raamopeningen in de gevel zitten, tegen de gevel afwateringsbuizen werden bevestigd, zich in de gevel muurankers bevinden, de dakrand werd afgewerkt met kantpannen. Bovendien zou volgens het kadasterplan naast de gevel nog een smalle strook eigendom liggen.*

*De bestreden beslissing stelt hierover louter :*

...

*Dit is louter het poneren van het tegenovergestelde van de PSA, zonder dat de beoordeling van de PSA wordt betrokken of weerlegd.*

*Er wordt enkel gesteld dat het om een onaantrekkelijke wachtgevel gaat en uit de foto's blijkt dat de mogelijkheid tot aanbouwen is voorzien. De ramen in de stal achteraan zouden geen probleem vormen.*

*Er wordt op geen enkele wijze stilgestaan bij de concrete beoordeling van de wettelijke bepaling.*

*Er wordt niet ingegaan op de vraag of er een waterafstotende bekleding voorligt. Uit het dossier blijkt dat de muur is opgetrokken uit een gevelsteen, identiek aan de andere buitenmuren van de woning. Een dergelijke geschilderde bakstenen muur kan niet beschouwd worden als een muur beschermd door een waterafstotende bekleding.*

*De vraag of een bakstenen muur „op zich“ kan beschouwd worden als een muur beschermd door een tijdelijke waterafstotende bekleding werd door uw Raad reeds beoordeeld (RvVb/A/1617/0655 van 14 maart 2017; RvVb/A/1617/1037 van 18 juli 2017).*

*Er werd gesteld dat artikel 4.4.3 VCRO, als afwijkingsbepaling en dus als uitzonderingsregeling, beperkend en strikt dient te worden uitgelegd. Een loutere bakstenen gevel zonder bekleding voldoet niet aan artikel 4.4.3, derde lid, 2° VCRO.*

*Alle buitenmuren van de woning zijn trouwens op dezelfde wijze opgericht. De foto's op google streetview tonen dit duidelijk aan. Enige ander stuk of document ligt niet voor.*

...

*In het achterste deel van de zijgevel zijn inderdaad ramen voorzien. De PSA leidt hieruit terecht af dat er geen sprake kan zijn van een wachtgevel. De deputatie stelt dat de ramen achteraan zitten en er zich geen problemen stellen omdat het gevraagde zover niet komt. Uit het feit dat het voorliggend project niet zover komt, kan weliswaar niet worden afgeleid of de muur een wachtmuur is of niet.*

*De afwateringsbuizen, de muurankers en de dakrand met kantpannen, blijkt ook duidelijk uit de vermelde foto's, alsook uit onderstaande foto.*

*Het college van burgemeester en schepenen leidde hieruit af dat het om een volle draagmuur gaat. Ook de PSA leidde uit deze elementen terecht af dat er geen sprake was van een wachtmuur.*



*De deputatie gaat voorbij aan de duidelijke voorliggende gegevens waaruit zonder twijfel blijkt dat de gevel geen wachtgevel is in de zin van artikel 4.4.3. VCRO. Geenszins gaat zij over tot een concrete beoordeling van deze zaak. Nog minder wordt in concreto het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen weerlegd.*

*Het college en de PSA stelden vervolgens ook nog dat volgens het kadasterplan naast de gevel nog een smalle strook eigendom ligt.*

*De deputatie vermeldt hierover niets. Zij moet nochtans artikel 4.4.3 VCRO toepassen, dat expliciet bepaalt dat zij moet onderzoeken of de muur op of tegen de perceelsgrens staat (RvVb/A/1617/0233 van 8 november 2016).*

10. Hoger bleek dat artikel 4.3.3. VCRO als uitzondering op de regel van de bindende kracht van de plannen van aanleg, beperkend of limitatief moet worden uitgelegd.

*Het bestreden besluit is in strijd met de vermelde bepaling. De beoordeling dat de muur waartegen zou worden aangebouwd een 'wachtmuur' in de zin van artikel 4.4.3 VCRO zou zijn, is foutief en kennelijk onredelijk. Het betreft in casu geen wachtmuur, minstens heeft de deputatie niet afdoende gemotiveerd waarom zij meende dat wel aan artikel 4.3.3. VCRO was voldaan. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij daadwerkelijk expliciet heeft onderzocht of de gevel waartegen dient te worden gebouwd als 'wachtgevel' voldoet aan alle voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO. De bestreden beslissing getuigt van een onzorgvuldige besluitvorming en is kennelijk onredelijk.*

*Tweede onderdeel*

*...*

*Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.*

*Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing, zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.*

*De deputatie verwijst in de bestreden beslissing zonder meer en bovendien uitsluitend in algemene bewoordingen naar het bestaan van een verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar ('gelet op het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 2 september 2013'). Dit kan echter niet volstaan.*

*Het volstaat evenmin het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar integraal over te nemen in de bestreden beslissing (RvVb 9 januari 2012, nr. A/2012/0001; RvVb 8 november 2011, nr. A/2011/0161) of om de vormelijk opbouw van dit verslag (RvVb 29 november 2011, nr. A/2011/0178) integraal over te nemen in de bestreden beslissing om te voldoen aan de formele motiveringsplicht uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO. Uw Raad oordeelde eveneens dat het niet of louter met een stijlformule overnemen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet volstaat (zie onder meer RvVb 25 januari 2012, nr. A/2012/0028 in de zaak 2010/0721/A/4/0655, RvVb 13 december 2011, nr. A/2011/0197 in de zaak 2010/0732/A/2/0665).*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kwam gemotiveerd tot het besluit dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is en de stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*Hoger bleek dat de deputatie volledig voorbijgaat aan het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

*“ ...*

*Verzoekster stelt dat de afwerkingsregel niet kon worden toegepast aangezien de gevel waar tegenaan zou worden gebouwd, geen wachtgevel zou zijn.*

*De deputatie meent dat dit standpunt onjuist is.*

*In voorliggende aanvraag dient vastgesteld te worden dat er wel degelijk sprake is van een wachtgevel.*

*Uit de foto's in het dossier blijkt dat het hier gaat om een onaantrekkelijke blinde gevel. De decreetgever had uitdrukkelijk de bedoeling om dergelijke landschappelijk onaantrekkelijke wachtgevels middels de afwerkingsregel uit het straatbeeld te laten verdwijnen.*

*Uit de bij het dossier gevoegde foto's blijkt net wel dat de mogelijkheid tot aanbouwen is voorzien, conform de betreffende voorbeelden die gegeven werden in de parlementaire stukken bij deze decretale regel.*

*Het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat het nooit de bedoeling is geweest om tegen deze muur aan te bouwen, wordt terecht afgewezen. De PSA is duidelijk voorbijgegaan aan het feit dat het aangevraagde ontwerp niet de volledige bouwdiepte van de bestaande bebouwing beslaat. Aangezien enkel achteraan in de stal ramen zitten stelt er zich geen probleem, nu het gevraagde zover niet komt.*

*Door aldus te oordelen heeft de deputatie geen foutief, noch een kennelijk onredelijk standpunt ingenomen. Bovendien blijkt uit het bovenstaande dat de deputatie haar motiveringsplicht ter zake heeft nageleefd.*

*...*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe:

*“ ...*

*Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift zowel stelt dat de formele motiveringsplicht werd geschonden evenals de vergunningsbeslissing*

*niet gedragen wordt door motieven die in feite juist en in rechte pertinent, vaststaand en draagkrachtig zijn.*

*Derhalve volgt de vaststelling dat de verzoekende partij enerzijds de schending van de formele motiveringsplicht en anderzijds de schending van de materiële motiveringsplicht aanvoert.*

*Evenwel is een gelijktijdig schenden van de formele en materiële motiveringsplicht niet mogelijk.*

*Een gebrek aan formele motivering maakt het een betrokkene onmogelijk uit te maken of de materiële motiveringsplicht is geschonden (RvVb A/2012/157, 24 april 2012, rolnr. 1011/658/SA/2/721).*

*Omgekeerd, wanneer men in staat is een schending van de materiële motiveringsplicht aan te voeren, betekent dit dat de verzoekende partij van een schending van de formele motiveringsplicht geen schade heeft ondervonden.*

*Uit de inhoudelijke uiteenzetting van het middel door de verzoekende partij, blijkt dat de verzoekende partij de motieven van de beslissing kent, en betwist, derhalve dat de schending van de formele motiveringsplicht niet dienstig kan worden ingeroepen.*

*8.*

*Verder kan de verzoekende partij niet gevolgd worden alwaar zij van oordeel is dat door toe te laten dat de desbetreffende rechter zijgevel van de aan te bouwen woning wordt beschouwd als een wachtmuur, de bestreden beslissing een verkeerde toepassing van de afwerkingsregel zou maken minstens de verwerende partij niet afdoende heeft gemotiveerd waarom aan artikel 4.4.3 VCRO was voldaan.*

*De bestreden beslissing beoordeelt en bevestigt vooreerst volledig terecht dat de door de tussenkomende partij gestelde aanvraag beantwoordt aan de criteria zoals vermeld in artikel 4.4.3, eerste lid VCRO:*

*...*

*Daarbij oordeelt de bestreden beslissing dat de kwestieuze rechter zijgevel wel degelijk een wachtmuur is, derhalve dat een correcte toepassing van artikel 4.4.3 VCRO werd gemaakt en bijgevolg geen schending van het artikel 4.3.1 VCRO voorligt:*

*...*

*In de beoordeling omtrent de vraag naar het voorhanden zijn van een wachtmuur, stelt de verzoekende partij dat de motivering niet gedragen werd door motieven die in feite juist en in rechte*

*pertinent, vaststaand en draagkrachtig zijn waarbij het zorgvuldigheidsbeginsel tevens werd geschonden daar niet alle relevante factoren en omstandigheden werden afgewogen.*

*Een wachtmuur wordt conform artikel 4.3.3 VCRO omschreven als:*

*...*

*Het gegeven dat de muur werd opgetrokken op 1 september 2009 werd niet betwist.*

*De verzoekende partij meent evenwel dat de verwerende partij niet zou zijn ingegaan op de vraag:*

*- of een waterafstotende bekleding voorligt en verwijst daarenboven naar rechtspraak van uw raad waarbij een bakstenen muur “op zich” niet beschouwd kan worden als een muur beschermd door een tijdelijk waterafstotende bekleding.*

- of de aanwezigheid van afwateringsbuizen, muurankers en de dakrand met kantpannen de constatacie als zijnde een wachtmuur verhinderen.
- of de desbetreffende gevel zich plaatst tot tegen de perceelsgrens.

*Evenwel haalt de bestreden beslissing aan dat in de voorliggende aanvraag dient vastgesteld te worden dat er sprake is van een wachtgevel, en dit op basis van de foto's uit het dossier en de voorbeelden die gegeven werden in van de parlementaire stukken bij het artikel 4.4.3 VCRO.*

*Er werden er geen bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek, laat staan bezwaren met betrekking tot het hinderlijk en storend karakter van de inrichting, derhalve dat de vergunningverlenende overheid vermogen beperkter te motiveren (RvVb A/2012/429, 23 oktober 2012, rolnr. 1112/287/A/2/352).*

*De omstandigheid dat de vergunningverlenend overheid eerder summier op het aangevoerde bezwaar antwoordt, maakt de bestreden beslissing niet zonder meer onwettig (RvVb A/201/298, 22 april 2014, rolnummer 2010/373/SA/344).*

*In haar motivering verwijst de verwerende partij naar de stukken uit het administratief dossier en in het bijzonder de gevoegde foto's dewelke de feitelijke en juridische toestand weer geven, waardoor zij voldoet aan haar motiveringsplicht.*

*De motiveringsplicht verzet zich er immers niet tegen dat de beslissing wordt gedragen door motieven die blijken uit de beslissing zelf of uit de stukken van het administratief dossier, in casu de aangevoerde foto's, plannen en ingewonnen externe adviezen (RvVb A/2012/157, 24 april 2012, rolnr. 1011/658/SA/2/721).*

*Deze foto's tonen vooreerst aan dat de kwestieuze wand is beschermd door een tijdelijke waterafstotende bekleding:*

*...*

*In casu wordt deze tijdelijke waterafstotende bekleding gevormd door een crepielaag met cementverf dewelke waterafstotend werkt.*

*Het door de verzoekende partij geciteerde arrest (RvVb/A/1617/0655 van 14 maart 2017) is derhalve in casu niet van toepassing op onderhavige aanvraag.*

*Het betreft immers geen "bakstenen muur op zich" of een "loutere bakstenen gevel zonder enige bekleding", doch een muur voorzien van een tijdelijke waterafstotende bekleding dewelke derhalve niet gelijk te schakelen is met het voorwerp uit het aangehaald arrest.*

*Ook het argument van de verzoekende partij betreffende de gelijke uitvoering van alle buitenmuren, is gebaseerd op louter onjuiste feitelijkheden.*

*Uit een correcte beoordeling van de desbetreffende foto's uit het administratief dossier (dewelke ook worden aangehaald in het verzoekschrift van de verzoekende partij) blijkt duidelijk een verschil in gehanteerde materiaal en uitzicht, hetgeen valt op te merken door het verschil in kleur:*

*...*

*Tevens verwees de verwerende partij in de bestreden beslissing naar de foto's uit het administratief dossier om aan te tonen dat het wel degelijk om een onaantrekkelijk*

*wachtgevel gaat (...) en net wel de mogelijkheid tot aanbouwen is voorzien, conform de voorbeelden die gegeven werden in de parlementaire stukken bij deze regel.*

*Inderdaad verhinderen de aanwezige muurankers en dakrand met kantpannen niet dat van een blinde onaantrekkelijk muur kan worden gesproken.*

*De desbetreffende muurankers hebben in casu geen decoratieve functie en wijzen dus niet op een staat van afwerking dewelke de bedoeling van aanbouw zou tegenspreken of verhinderen, doch wel een bouwtechnische stabiliteitsfunctie waarbij de balken van de verdiepingsbalklaag aan de gevel worden verbonden.*

*Deze bouwtechnische elementen kunnen in de gevraagde aanbouw verwerkt worden, derhalve dat ze een aanbouw niet verhinderen.*

*Evenzo geldt dit voor de kantpannen die als functie hebben de gevelwand te beschermen tegen waterinsijpeling tot het moment dat deze wordt aangebouwd. (RvVb A/2013/0303 van 11 juni 2013, rolnummer 1112/0040/SA/2/0024)*

*Ook de aanwezigheid van afwateringsbuizen, zoals vastgesteld kan worden op de voorliggende foto's, leidt niet ipso facto tot de vaststelling dat de zijgevel niet aanvaard kan worden als zijnde een wachtgevel in de zin van artikel 4.4.3 VCRO.*

*In casu zijn deze buizen vervaardigd uit een plastikmateriaal en werden deze op een niet-permanente wijze aangebracht aan – niet in – de gevel.*

*Het betreft hier een tijdelijke oplossing die er op gericht is het hemelwater af te voeren en waterinsijpeling te voorkomen tot het moment dat in een duurzame oplossing wordt voorzien door tegen de gevel aan te bouwen.*

*Het gaat hierbij niet om een permanente afwerking dewelke een aanbouw verhindert of zou tegenspreken dat de gevel werd geconcipieerd vanuit de gedachte om deze later af te werken door er tegenaan te bouwen.*

*Uit de parlementaire voorbereidingen volgt immers dat de term 'tijdelijk' (in de tijdelijke waterafstotende bekleding), zoals opgenomen in artikel 4.4.3, derde lid VCRO, niet slaat op het materiaal van de bekleding aan de zijgevel maar wel op de tijdspannen tot wanneer een tweede bouwer tegen de zijgevel aanbouwt (Parl. St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 138; RvVb 11 juni 2013, nr. A/2013/0303).*

*In die zin vormen de afwateringsbuizen dan ook een onderdeel van de tijdelijke waterafstotende bescherming.*

*Het louter feit dat de verzoekende partij zich niet kan vinden in het motief maakt nog niet dat de motivering ondeugdelijk zou zijn (RvVb A/2012/498, 27 november 2012, rolnr. 1112/704/A/2/624).*

*De beoordeling door de verwerende partij in de zin van artikel 4.4.3 VCRO is derhalve niet foutief en kennelijk onredelijk te noemen. De verwerende partij heeft een correcte en gemotiveerde afweging gemaakt van artikel 4.4.3 VCRO op basis van het administratief dossier.*

*Tot slot zijn de raamopeningen louter aanwezig in het bijhorige schuurgebouw achteraan, zijnde een lang volume van 1 bouwlaag onder een lessenaarsdak, op minstens 30 meter*

*te rekenen vanaf de voorgevel, en waarvan het voorliggend verkavelingsplan niet voorziet dat hier zal worden tegenaan gebouwd.*

*Ter beoordeling van voorliggende vergunningsaanvraag, dient enkel de wachtgevel of dat onderdeel ervan te worden beoordeeld waaromtrent de aanvraag effectief voorziet dat men de toepassing van de afwerkingsregel vraagt om er tegenaan te bouwen.*

*Omtrent de aanwezigheid van de desbetreffende ramen in het bijgebouw achteraan, motiveert de verwerende partij dan ook uitdrukkelijk:*

*“Aangezien in de stal enkel achteraan ramen zitten stelt er zich geen probleem, nu het aangevraagde zover niet komt”*

*Er dient derhalve geconcludeerd te worden dat de verwerende partij zich op een correcte manier van haar motiveringsplicht heeft gekweten en alle relevante factoren en omstandigheden heeft afgewogen en onderzocht.*

*10.*

*De motiveringsplicht van de vergunningverlenende overheid houdt, zoals eerder gesteld, in dat de beslissing wordt gedragen door motieven die in feite juist en in rechte pertinent, vaststaand en draagkrachtig zijn.*

*A contrario moet hieruit worden gededuceerd dat de vergunningverlenende overheid haar beoordeling niet mag laten afhangen van feitelijk onjuiste beweringen of (juridisch) foutieve elementen.*

*Dat naast de grenzen van het perceel gelegen te Lindestraat 313 een strook grond zou zijn gelegen, en derhalve niet tot tegen de perceelsgrens zou zijn gebouwd, is een dergelijke feitelijke onjuiste bewering.*

*Deze bewering, die de verzoekende partij nogmaals maakt, werd aangewend gesteund op de kadasterplannen dewelke evenwel noch eigendomsaanwijzend, noch eigendomsbepalend zijn.*

*De foto's naar waar de verwerende partij verwijst, en tevens in het administratief dossier betrokken zijn, tonen op een duidelijke wijze aan dat de gevel wel degelijk tot tegen de perceelsgrens werd opgetrokken:*

*...*

*Bovendien blijkt uit de ingediende plannen, waarbij moet opgemerkt worden dat de aanvragers van de verkavelingsvergunning tevens de eigenaars zijn van het rechts aangrenzend perceel, dat wel degelijk tot tegen de perceelsgrens werd gebouwd :*

*...*

*De verwerende partij heeft geoordeeld dat in voorliggende aanvraag dient vastgesteld te worden dat er sprake is van een wachtgevel en derhalve heeft nagegaan of de wachtgevel tot tegen de perceelsgrens werd aangebouwd.*

*De beslissing waarbij in weerwil van de stukken uit het administratief dossier - zoals gevoegd door de eigenaars van het desbetreffende perceel waarop de wachtmuur werd opgetrokken - wordt geoordeeld op basis van kadastrale gegevens dewelke geen eigendomsaanwijzende waarde hebben, is naar (burgerlijk) recht niet verantwoord.*

*De verwerende partij oordeelde bijgevolg rechtsgeldig en gemotiveerd op basis van het administratief dossier en de verklaring van de eigenaars van het perceel waartegen zal worden aangebouwd, dat de zijgevel werd opgetrokken tot tegen de perceelsgrens en bijgevolg een wachtgevel uitmaakt.*

11.

*Tot slot roept de verzoekende partij in een tweede onderdeel een schending van artikel 4.7.21 §1, eerste lid en 4.7.23 §1, eerste lid VCRO in daar de motivering van de vergunningverlenende overheid nooit beperkt mag worden tot het louter tegenpreken van het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar.*

*Ten onrechte doet de verzoekende partij de beslissing van de verwerende partij af als een louter tegenspreken van het desbetreffende verslag zonder verdere motivering.*

*Zoals gesteld onder punt 8 t.e.m. 10 heeft de verwerende partij zich op een pertinente wijze van haar taak gekweten.*

...

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog:

“ ...

*Eerste onderdeel*

5. *De tussenkomende partij merkt vooreerst op dat de verzoekende partij enerzijds de schending van de formele motiveringsplicht en anderzijds de schending van de materiële motiveringsplicht aanvoert.*

*Een gelijktijdige schending van de formele en materiële motiveringsplicht zou niet mogelijk zijn.*

6. *Uw Raad oordeelde reeds herhaaldelijk anders:*

...

11. *De tussenkomende partij stelt verder dat de bestreden beslissing volledig terecht beoordeelt en bevestigt dat de aanvraag beantwoordt aan de criteria zoals vermeld in artikel 4.4.3, eerste lid VCRO en daarbij oordeelt dat de kwestieuze rechterzijgevel weldegelijk een wachtmuur is.*

*Aangezien er geen bezwaren werden geuit tijdens het openbaar onderzoek, vermag de verwerende partij haar beslissing volgens de tussenkomende partij beperkter motiveren.*

*In haar motivering zou de verwerende partij verwijzen naar de voorbeelden die gegeven werden in de parlementaire stukken bij artikel 4.4.3 VCRO én de stukken uit het administratief dossier, in het bijzonder de gevoegde foto's dewelke de feitelijke en juridische toestand weergeven, waardoor zij dan ook zou voldoen aan haar motiveringsplicht.*

*Uit een correcte beoordeling van deze foto's zou blijken dat de kwestieuze zijmuur tijdelijk is beschermd door een crepielaag met cementverf dewelke waterafstotend werkt. Er zou daarnaast ook een duidelijk verschil blijken in gehanteerd materiaal en uitzicht van de buitenmuren door het verschil in kleur.*

12. *Bezwaarlijk kan de tussenkomende partij voorhouden dat de verwerende partij een correcte toepassing maakt van artikel 4.4.3 VCRO.*

*In tegenstelling tot het verslag van de PSA én de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem, wordt in de bestreden beslissing allesbehalve een beoordeling in concreto gemaakt van de precieze aard van de scheidingsmuur. Zoals dit ook reeds in het inleidend verzoekschrift wordt aangegeven, wordt in de bestreden beslissing enkel gesteld dat het om een onaantrekkelijke wachtgevel*

*gaat en uit de foto's blijkt dat de mogelijkheid tot aanbouwen is voorzien. De ramen in de stal achteraan zouden geen probleem vormen.  
Dergelijke motivering is onvoldoende en te beperkt.*

*Het is niet omdat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend, dat de verwerende partij geen concrete toetsing meer moet maken aan deze wettelijke bepaling.*

*Dit klemmt des te meer nu er reeds meermaals en uitdrukkelijk op werd gewezen dat de afwerkingsregel voorzien in artikel 4.4.3 VCRO een afwijkingsbepaling en dus een uitzonderingsregel is, die restrictief geïnterpreteerd moet worden (RvVb 29 november 2016, nr. A/1617/0347).*

*In die zin is veeleer een deugdelijke en draagkrachtige motivering in plaats van een beperktere motivering aan de orde.*

*Waar de tussenkomenende partij stelt dat de motiveringsplicht er zich niet tegen verzet dat de beslissing wordt gedragen door motieven die blijken uit de stukken van het administratief dossier, in casu de foto's in het dossier, is de verwijzing door de tussenkomenende partij naar het arrest van uw Raad (RvVb 24 april 2012, A/2012/0157) waaruit dit zou moeten blijken, niet correct.*

*Het enige wat als motivering in de bestreden beslissing met betrekking tot deze foto's wordt gesteld is dat het om een onaantrekkelijke wachtgevel gaat en de mogelijkheid tot aanbouwen is voorzien. Het kan geenszins de bedoeling zijn dat uw Raad en de verzoekende partijen de concrete beoordeling met betrekking tot de vraag of het in casu om een wachtgevel gaat, eigenhandig moeten gaan afleiden uit de foto's in het dossier.*

*De Raad is bevoegd om na te gaan of de appreciatiebevoegdheid naar behoren is uitgeoefend. Hij spreekt zich niet uit over de opportuniteit van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, noch onderzoekt hij de feitelijke toedracht van het dossier (RvVb, nr. A/2012/0050, 14 februari 2012).*

*De tussenkomenende partij voert een post factum motivering aan waarmee uw Raad geen rekening kan houden nu dit motief niet in de bestreden beslissing werd opgegeven.*

*Voor de toetsing van de bestreden beslissing aan de motiveringsplicht kan enkel rekening worden gehouden met de erin opgenomen motivering en niet met argumenten die de verwerende partij of de tussenkomenende partij post factum voor de Raad aanvoeren (RvVb 4 december 2012, nr. A/2012/0513)2.*

*In tegenstelling tot wat de tussenkomenende partij poneert, is omtrent deze argumentatie geen woord terug te vinden in de beoordeling van de bestreden beslissing. Dit toont (nogmaals) aan dat de bestreden beslissing niet afdoende werd gemotiveerd.*

*Bovendien is deze argumentatie van de tussenkomenende partij evenmin correct.*

*Een crepielaag met cementverf kan immers niet worden begrepen als een "tijdelijke waterafstotende bekleding".*

*De term 'bekleden' moet, bij gebrek aan omschrijving in de VCRO of de parlementaire voorbereiding, in zijn taalgebruikelijke betekenis worden uitgelegd als het 'overdekken met een stof' (RvVb 17 juli 2018, nr. RvVb/A/1718/1124).*

*Verder maakt de tussenkomenende partij, wat het verschil tussen de gevels betreft, een niet-dienende vergelijking tussen enerzijds de wit-gele kleur van de kwestieuze zijgevel met de witte kleur van het driehoekige verbindingstuk tussen deze gevel en het uitstekende afdak. Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.*



13. Volgens de tussenkomende partij zou de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijzen naar de foto's in het administratief dossier om aan te tonen dat het weldegelijk om een onaantrekkelijke wachtgevel gaat en de mogelijkheid tot aanbouwen net wel is voorzien.

Zo zouden de desbetreffende muurankers in casu geen decoratieve maar een bouwtechnische functie hebben en aldus niet wijzen op een staat van afwerking dewelke de bedoeling van aanbouw zou tegenspreken of verhinderen.

Ook de kantpannen zouden als functie hebben de gevelwand te beschermen tegen waterinsijpeling tot het moment dat deze wordt aangebouwd.

Wat de aanwezigheid van de afwateringsbuizen betreft, voert de tussenkomende partij aan dat deze vervaardigd zijn uit een plastic materiaal en op een niet-permanente wijze werden aangebracht aan – niet in – de gevel. Dit zou een tijdelijke oplossing betreffen en aldus een onderdeel vormen van de 'tijdelijk waterafstotende bekleding'. Uit de parlementaire voorbereidingen zou blijken dat de term 'tijdelijk' niet slaat op het materiaal van de bekleding.

Wat de raamopeningen in het schuurgebouw betreft, stelt de tussenkomende partij dat het voorliggend verkavelingsplan niet voorziet dat hier tegenaan zal worden gebouwd, hetgeen uitdrukkelijk wordt gemotiveerd in de bestreden beslissing.

Derhalve dient volgens de tussenkomende partij te worden geconcludeerd dat de verwerende partij zich op een correcte manier van haar motiveringsplicht heeft gekweten en alle relevante factoren en omstandigheden heeft afgewogen en onderzocht.

2. Opnieuw dient te worden vastgesteld dat de tussenkomende partij, wat de aanwezigheid van de muurankers, kantpannen en afwateringsbuizen betreft, een post factum motivering maakt, waarmee uw Raad geen rekening kan houden.

Voor de toetsing van de bestreden beslissing aan de motiveringsplicht kan enkel rekening worden gehouden met de erin opgenomen motivering en niet met argumenten die de verwerende partij of de tussenkomende partij post factum voor de Raad aanvoeren (RvVb 4 december 2012, nr. A/2012/0513).

Het spreekt voor zich dat een motivering achteraf in de procedure voor de Raad niet als een afdoende motivering van de bestreden beslissing in aanmerking kan worden genomen. In tegenstelling tot de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem én het verslag van de PSA, wordt in de bestreden beslissing met geen woord gerept over deze elementen die het college en de PSA hebben doen besluiten dat het in casu om een volle draagmuur en dus niet om een wachtmuur in de zin van artikel 4.4.3 VCRO gaat.

Wat de aanwezigheid van de ramen in het achterste deel van de zijgevel betreft, werd in het inleidend verzoekschrift al aangegeven dat uit de loutere "motivering" dat het voorliggend project niet zover komt, in geen geval kan worden afgeleid of de muur een wachtmuur is of niet.

15. De tussenkomende partij werpt vervolgens op dat het een feitelijk onjuiste bewering betreft waar wordt gesteld dat naast de grens van het perceel gelegen te Lindestraat 313 een strook grond zou zijn gelegen en derhalve niet tot tegen de perceelsgrens zou zijn gebouwd.

Deze bewering waarbij wordt gesteund op de kadasterplannen, dewelke evenwel noch eigendomsaanwijzend, noch eigendomsbepalend zijn, is naar (burgerlijk) recht niet verantwoord.

De foto's in het administratief dossier én de door de aanvragers ingediende plannen zouden op een duidelijke wijze aantonen dat de gevel tot tegen de perceelsgrens werd opgetrokken.

Bijgevolg zou de verwerende partij volgens de tussenkomende partij rechtsgeldig en gemotiveerd, op basis van het administratief dossier en de verklaring van de eigenaars van

het perceel waartegen zal worden aangebouwd, hebben geoordeeld dat de zijgevel tot tegen de perceelsgrens werd opgetrokken en derhalve een wachtgevel uitmaakt.

3. Omtrent de vaststelling door het college en de PSA dat volgens het kadasterplan naast de gevel nog een smalle strook eigendom zou liggen, vermeldt de verwerende partij niets in de bestreden beslissing.

Elke motivering die de tussenkomende partij thans verhoopt te kunnen doen, vormt dan ook een post factum-motivering, waarop uw Raad geen acht mag slaan.

Voor de toetsing van de bestreden beslissing aan de motiveringsplicht kan enkel rekening worden gehouden met de erin opgenomen motivering en niet met argumenten die de verwerende partij of de tussenkomende partij post factum voor de Raad aanvoeren (RvVb 4 december 2012, nr. A/2012/0513).

In het inleidend verzoekschrift werd al aangegeven dat de verwerende partij op basis van artikel 4.4.3 VCRO moet onderzoeken of de muur op of tegen de perceelsgrens staat.

Bezwaarlijk kan de tussenkomende partij met goed gevolg voorhouden dat dit wordt aangetoond door de foto's waarnaar de verwerende partij verwijst, of nog, de door de aanvragers ingediende plannen.

Dit volstaat uiteraard niet als (een afdoende) motivering.

De tussenkomende partij is dan ook niet ernstig waar zij stelt dat de verwerende partij "rechtsgeldig en gemotiveerd" op basis van het administratief dossier en de verklaringen van de eigenaars van het perceel waartegen wordt aangebouwd, heeft geoordeeld dat dat de zijgevel werd opgetrokken tot tegen de perceelsgrens en bijgevolg een wachtgevel uitmaakt.

Door louter te verwijzen naar de foto's heeft de verwerende partij manifest onzorgvuldig gehandeld. De beoordeling dat het in casu om een wachtmuur gaat in de zin van artikel 4.4.3 VCRO is dan ook foutief en kennelijk onredelijk.

17. Het eerste middelonderdeel is ontvankelijk en gegrond.

Tweede onderdeel

7. Volgens de tussenkomende partij doet de verzoekende partij de bestreden beslissing ten onrechte en zonder verdere motivering af als een louter tegenspreken van het verslag van de PSA.

Zij verwijst naar hetgeen zij heeft gesteld bij het eerste onderdeel om aan te tonen dat de verwerende partij zich op een pertinente wijze van haar taak heeft gekweten.

8. In zoverre de tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij ten onrechte opwerpt dat het verslag van de PSA louter wordt tegengesproken in de bestreden beslissing én hiervoor verwijst naar haar uiteenzetting bij de bespreking van het eerste onderdeel, volstaat het voor de verzoekende partij te verwijzen naar hetgeen hieromtrent in het inleidend verzoekschrift en supra werd uiteengezet.

Het weze dan ook louter herhaald dat de motivering nooit beperkt mag blijven tot een louter tegenspreken van het advies, maar moet duidelijk maken waarom de beslissende overheid meent de argumenten waarop het advies steunt niet te kunnen volgen. De motiveringsplicht is in dat geval strenger. De verwerende partij moet in dat geval nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de redenen aangeven die haar de van deze adviezen/beslissingen afwijkende bestreden beslissing hebben doen nemen (I. OPDEBEEK en A. COOLSAET, Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge Die Keure, 1999, 196-197 en 201).

De verwerende partij laat het – in schril contrast met de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem en het verslag van PSA – volstrekt na te onderzoeken of de gevel waartegen dient te worden gebouwd als 'wachtgevel' voldoet aan alle voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO, laat staan dat zij dit enigszins deugdelijk motiveert.

*De bestreden beslissing werd onzorgvuldig onderzocht en is kennelijk onredelijk.*

*Het tweede middelonderdeel is eveneens ontvankelijk en gegrond.*

*20. Het middel is ontvankelijk en gegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij geen correcte beoordeling maakt van de vraag of de wand waartegen de inplanting van de toekomstige woning voorzien wordt, gekwalificeerd kan worden als een wachtgevel voor de toepassing van de afwerkingsregel in de zin van artikel 4.4.3 VCRO, minstens dat het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende gemotiveerd wordt weerlegd.

2.1.

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 m<sup>2</sup>;*

*3° het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1 000 m<sup>3</sup>;*

*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.*

*...”*

## 2.2.

In de memorie van toelichting (*Parl.St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 138*) wordt in verband met het begrip 'wachtmuur' het volgende toegelicht:

“ ...

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

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

*435. Niet elke blinde muur is een wachtmuur.*

*Enkel in volgende hypothesen is sprake van een wachtmuur :*

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

*2° De eerste bouwer kan ook een dunnere wachtmuur optrekken en deze van een waterafstotende bekleding voorzien. De eigenaar van het later aan te bouwen pand kan verplicht worden "zijn deel" van de wachtmuur af te laten breken en er een normale tussenwoningmuur van te maken.*

“ ...”

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

“ ...”

## 2.3.

In de mate dat de zogenaamde afwerkingsregel een mogelijkheid vormt om af te wijken van de verordende bestemmingsvoorschriften, vormt de toepassing ervan een uitzonderingsbepaling die bijgevolg restrictief moet worden geïnterpreteerd.

De formele motiveringsplicht houdt in dat elke bestuurshandeling met individuele strekking, zoals de huidige bestreden beslissing, de motieven dient te vermelden waarop de betrokken beslissing is gesteund. Deze motivering moet afdoende zijn, wat impliceert dat de gehanteerde motieven in feite en in rechte correct zijn, pertinent en draagkrachtig zodat zij de betrokken beslissing kunnen schragen.

Wanneer bovendien door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te concreter en zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt. Dit is des te meer het geval wanneer zoals *in casu* het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat met betrekking tot een determinerend aspect van de beoordeling.

### 3.1.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de verkaveling van een onbebouwd perceel akkerland voor het creëren van een lot met een oppervlakte van 640 m<sup>2</sup> bestemd voor de oprichting van een halfopen eengezinswoning in toepassing van de afwerkingsregel.

Op het rechts aanpalende perceel bevindt zich een (gedesaffekteerde) hoeve, bestaande uit een woongedeelte en bijgebouwen. De tussenkomende partijen stellen dat de zijgevel van het hoevegebouw in aanmerking komt om tegenaan te bouwen in toepassing van de afwerkingsregel.

### 3.2.

De verzoekende partij wijst, in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in het bijzonder op de aanwezigheid van ramen in het achterste gedeelte van de zijgevel van de aanpalende hoeve, alsook op de aanwezigheid van afwateringsbuizen, muurankers en een dakrand met kantpannen waar zij uit afleidt dat er “zonder twijfel” geen sprake kan zijn van een wachtgevel.

De verzoekende partij, die aldus eveneens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijtreedt, merkt nog op dat de betrokken zijgevel zich niet op of tegen de perceelsgrens bevindt, maar hiervan wordt gescheiden door een smalle strook grond waardoor de betreffende muur geen scheidingsmuur vormt en bijgevolg niet voldoet aan de voorwaarde dat een wachtmuur dient opgetrokken te zijn tegen de perceelsgrens.

### 4.

Met betrekking tot de kwalificatie van de betrokken muur als wachtgevel, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat op basis van fotomateriaal blijkt dat het om een “onaantrekkelijke wachtgevel gaat” en dat op basis van diezelfde foto’s blijkt dat de mogelijkheid tot aanbouwen wel degelijk is voorzien.

Wat de aanwezige ramen betreft, overweegt de verwerende partij voorts dat dit geen probleem stelt aangezien de ramen achteraan zitten en het aangevraagde niet zo ver reikt. De verwerende partij besluit bijgevolg dat het aangevraagde beantwoordt aan de toepassingsvoorwaarden van de afwerkingsregel, op voorwaarde dat het volume van de te bouwen woning beperkt blijft tot 1000m<sup>3</sup>.

Aldus beperkt de verwerende partij zich in haar overwegingen tot een louter tegenspreken van een aantal vaststellingen zoals opgenomen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De enkele overweging dat de betrokken zijgevel “onaantrekkelijk” is en dat het mogelijk is om hiertegen aan te bouwen, biedt geen afdoende gemotiveerde verantwoording om te besluiten dat het om een wachtgevel gaat die in aanmerking komt voor de toepassing van de afwerkingsregel zoals bedoeld in artikel 4.4.3 VCRO.

Met name blijkt uit de weergegeven motieven geenszins dat de verwerende partij op zorgvuldige en concrete wijze is nagegaan of en in welke mate de betrokken zijgevel voldoet, hetzij aan de voorwaarde dat het een wand betreft die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele

wand, opgetrokken op de perceelsgrens, hetzij aan de voorwaarde dat het een enkele wand betreft die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

Dit geldt des te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in diens verslag uitvoerig gemotiveerd vaststelt dat niet wordt aangetoond dat de betrokken gevel is beschermd door een waterafstotende bekleding, maar dat deze muur daarentegen is opgetrokken in gevelsteen en identiek is aan de andere buitenmuren van de woning.

In zoverre het al dan niet voorzien zijn van een waterafstotende bekleding in het licht van de concrete elementen van de zaak, een determinerend element vormt voor de toepassing van de afwerkingsregel, kon de verwerende partij niet zonder miskenning van de op haar rustende motiveringsplicht de concrete en pertinente vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de aanwezigheid van afwateringsbuizen, kantpannen en muurankers, onbesproken laten.

Dat de muur, zoals de tussenkomende partij stelt, wel degelijk is voorzien van een waterafstotende bekleding in de vorm van een crépilaag op basis van cementverf, de afwateringsbuizen en de kantpannen slechts een tijdelijke oplossing zijn en de muurankers geen decoratieve functie hebben, is een bijkomende motivering waarvan evenwel geen enkel spoor is terug te vinden in de motivering van de bestreden beslissing. De door de tussenkomende partij aangehaalde elementen betreffen bijgevolg een motivering achteraf waarmee geen rekening kan worden gehouden.

#### 5.1.

Tot slot voert de verzoekende partij nog aan dat zowel het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg, alsook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hebben vastgesteld dat er zich volgens het kadasterplan tussen het te verkavelen perceel en de aanpalende hoevegebouwen nog een smalle strook grond bevindt waardoor de betrokken muur zich niet op of tegen de perceelsgrens bevindt. De bestreden beslissing laat dit element volstrekt onbesproken.

Zowel in de replieknota van de tussenkomende partijen naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar – en die deel uitmaakt van het administratief dossier – als in hun argumentatie voor de Raad, wordt echter ontkend dat er een dergelijke strook onbebouwde grond voorkomt tussen beide percelen.

Meer bepaald stellen de tussenkomende partijen dat er op basis van de kadastrale gegevens moet worden van uit gegaan dat de bestaande woning (hoeve) zich op de scheiding met het te verkavelen perceel bevindt. Voorts stellen zij dat zowel het te verkavelen perceel als de aanpalende hoeve eigendom zijn van de tussenkomende partijen zodat op hun eigendom kan worden gebouwd en een eventuele restzone hier niet aan in weg staat.

#### 5.2.

Uit de bepaling van artikel 4.4.3 VCRO die “op de perceelsgrens” een dubbele muur vereist, dan wel een dunnere wand tegen de perceelsgrens voorzien van een waterafstotende bekleding, volgt dat in beide gevallen de wand waartegen wordt aangebouwd of verkaveld, op of minstens onmiddellijk tegen de perceelsgrens dient te liggen en dat de aanwezigheid van een onbebouwde reststrook tussen beide percelen de toepassing van de afwerkingsregel uitsluit.

De precieze ligging van de betrokken wand ten opzichte van het aanvraagperceel en met name het onderzoek of de muur op of tegen de perceelsgrens staat, betreft een determinerend criterium voor de toepassing van de afwerkingsregel. De feitelijke beoordeling daarvan op basis van de

concrete gegevens van het aanvraagdossier, komt toe aan de verwerende partij. De bestreden beslissing laat dit element volstrekt onbesproken en getuigt bijgevolg niet van een zorgvuldige besluitvorming. Dit geldt des te meer nu de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over het bestaan van een “smalle strook eigendom” tussen beide percelen, door de tussenkomende partijen in hun replieknota en ook in hun argumentatie voor de Raad, daarentegen uitdrukkelijk wordt ontkend.

Minstens moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat die de redenen doet kennen op grond waarvan de verwerende partij heeft besloten dat *“in de voorliggende aanvraag dient vastgesteld dat er sprake is van een wachtgevel.”*

Het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

2.

In zoverre de vordering van de verzoekende partij gegrond wordt bevonden, dient de verwerende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangeduid te worden. Gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet omvatten de kosten van het beroep enkel de door de verzoekende partij gevraagde rechtsplegingsvergoeding ten belope van 700 euro.

3.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partijen ten laste van tussenkomende partijen te laten. De tussenkomende partijen beslissen immers zelf of zij desgevallend (vrijwillig) tussenkomen. De Raad meent in dit verband dat een tussenkomt, waarvan bij aanvang niet kan ingeschat worden hoeveel partijen er zullen tussenkomen, de inzet van de procedure niet, ook wat de verwerende partij betreft, niet mag verzwaren.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jean-Pierre DESMAELE en mevrouw Brigitte VAN DEN HAUTE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 maart 2018, waarbij aan de tussenkomende partijen de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein in 2 loten op het perceel gelegen te 9620 Zottegem, Lindestraat z.n., met als kadastrale omschrijving 9de afdeling, sectie B, nr. 1505C.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, beperkt tot een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 juli 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER