

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1124  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0524/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Hendrik WAMBACQ</b> 2. mevrouw <b>Maggie CLAUS</b> 3. de bvba <b>CONVEYOR SYSTEMS WAMBACQ</b>  vertegenwoordigd door advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 9230 Wetteren, Wegvoeringstraat 41.
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partij	de bvba <b>INTOP EXPERTS</b>  vertegenwoordigd door de heer Johan KESTEMONT met woonplaatskeuze op het kantoor te 1742 Ternat, Kerkstraat 27

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste en tweede verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 3 oktober 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van gronden met het oog op woningbouw (1 lot) op een perceel gelegen te 9310 Meldert (Aalst), Nedermolenstraat zonder nummer, met als kadastrale omschrijving Meldert, tiende afdeling, sectie C, nummer 179C.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 26 juli 2017 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 partijen dienen een

wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 juni 2018.

Advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. De heer Johan KESTEMONT voert het woord voor de tussenkomende 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. 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 11 april 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het oprichten van één halfopen bebouwing op lot 1 voor een residentiële ééngezinswoning met familiaal karakter”* op een perceel gelegen te 9310 Meldert (Aalst), Nedermolenstraat zonder nummer, met als kadastrale omschrijving Meldert, tiende afdeling, sectie C, nummer 179C.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 mei tot en met 18 juni 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 3 oktober 2016, op eensluidend advies van haar stedenbouwkundig ambtenaar, een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing onder meer als volgt:

“ ...

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

#### **Historiek**

*Niet van toepassing.*

#### **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

*Het goed bestaat uit een onbebouwd perceel en is gelegen langs de Nedermolenstraat, een goed uitgeruste gemeenteweg.*

*De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een heterogeen karakter van gesloten, halfopen en vrijstaande woningbouw.*

*De aanvraag beoogt het verkavelen van gronden met het oog op woningbouw.*

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*De thans voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van gronden voor woningbouw.*

*Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is volgens de planologische voorzieningen van het bij KB van 30-5-1978 vastgesteld Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen in agrarisch gebied waarvoor het artikel 11.4.1 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassingen van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van toepassing is.*

*Art. 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15-05-2009 en wijziging van 11-05-2012 (Onderafdeling 3, Afwerkingsregel) vermeldt dat:*

*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 1000 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.*

*Het voorstel voldoet aan bovenvermelde voorwaarden.*

*De voorliggende aanvraag heeft tot doel de grond te verkavelen in 2 loten. Lot 1 heeft een maximale oppervlakte van 6a50ca en is bestemd voor het oprichten van een halfopen eengezinswoning. Lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten.*

*De beoogde woning wordt ingeplant op circa 7,50 m van de rooilijn (gemeten langs de linker perceelsgrens).*

*De voorbouwlijn van de beoogde woning ligt in het verlengde van de links aanpalende woning.*

*De maximum bouwdiepte bedraagt 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping.*

*Het gabarit (kroonlijsthoogte en voorste dakhelling) is identiek aan het gabarit van de links aanpalende woning.*

*De omgeving wordt in hoofdzaak gekenmerkt door halfopen en vrijstaande woningbouw met maximum twee bouwlagen onder hellend dak.*

*Het vooropgestelde principe van halfopen bebouwing met een gabarit van maximum 2 bouwlagen onder hellend dak is bijgevolg niet vreemd in de omgeving. Inzake de bouwdieptes kan worden gesteld dat het lot nog voldoende ruimte overheeft, achter de voorgestelde woning om als tuinzone te worden ingericht. Het voorstel voorziet in een zijdelingse bouwvrije strook van minimum 3 m.*

*Het advies van de stedelijke dienst Patrimonium van 23-05-2016 vermeldt geen opmerkingen.*

*Het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken m.b.t. opvang van hemel- en afvalwater van 20-05-2016 is gunstig.*

*In bovenvermeld advies wordt vermeld dat in de Nedermolenstraat een gemengd rioolstelsel ligt. Niet enkel de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater dient gevolgd te worden, DOCH ook de aanvulling van de stad hierop, alsook het stedelijk reglement op de rioolaansluitingen. Al het hemelwater dient op de private percelen te infiltreren in de bodem.*

*Het advies van de stedelijke dienst Economie en landbouw, ingekomen op 07-06-2016, is voorwaardelijk gunstig:*

*Het deel dat uit de verkaveling wordt gesloten moet beschikbaar blijven voor economische landbouwactiviteiten en mag niet worden vertuind.*

*De bepalingen betreffende beplantingen, opgenomen in het veldwetboek moeten strikt worden gerespecteerd.*

*Het advies van Telenet van 26-05-2016 is voorwaardelijk gunstig.*

*Het advies van Farys van 06-06-2016 is voorwaardelijk gunstig.*

*Het advies van Proximus werd aangevraagd op 12-05-2016.*

*Het advies van Eandis van 26-05-2016 is voorwaardelijk gunstig:*

*Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 20-05-2016 tot en met 18-06-2016, werden twee*

*bezwaarschriften ingediend (identieke bezwaren afkomstig van hetzelfde adres).*

*De bezwaarschriften worden niet bijgetreden.*

*Gelet op het hierboven aangehaalde kan aan het voorstel een gunstig advies verleend worden mits de volgende aanvullende en/of wijzigende voorschriften:*

---

**AANVULLENDE EN/OF WIJZIGENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING**

---

...

**Algemeen:**

- Lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten.
- De voorschriften en bepalingen van de stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR van 05-07-2013, publicatie BS 08-10-2013) dienen strikt nageleefd te worden.

*Het regenwater dient opgevangen te worden in een regenwaterput of - tank die voldoende capaciteit heeft en uitgerust is met een pompinstallatie voor hergebruik.*

*De overloop van de regenwaterput mag in de regel niet aangesloten worden op de openbare riolering. Het overtollige regenwater dient geïnfiltreerd te worden in de*

bodem via een open infiltratie inrichting (gracht of wadi) of via een ondergrondse infiltratie inrichting, geplaatst boven de hoogste grondwaterstand.

De regenwaterinstallatie en - afvoer dienen te voldoen aan het reglement op de rioolaansluitingen (zie [www.aalst.be](http://www.aalst.be)).

Dit wordt gecontroleerd door de stad vóór het afvalwater wordt aangesloten op de riolering.

- Het advies van de stedelijke dienst Economie en landbouw, ingekomen op 07-06-2016, dient gevolgd te worden:
- Het deel dat uit de verkaveling wordt gesloten moet beschikbaar blijven voor economische landbouwactiviteiten en mag niet worden vertuind.
- De bepalingen betreffende beplantingen, opgenomen in het veldwetboek moeten strikt worden gerespecteerd.
- Het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken m.b.t. opvang van hemel- en afvalwater van 20-05-2016 dient gevolgd te worden.
- Niet enkel de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater dient gevolgd te worden, doch ook de aanvulling van de stad hierop, alsook het stedelijk reglement op de rioolaansluitingen. Al het hemelwater dient op de private percelen te infiltreren in de bodem.
- De eventuele aanpassingen en uitbreidingen van nutsleidingen vallen ten laste van de verkavelaar.
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven.
- Het is wenselijk dat de toekomstige bouwheren een wachtbuis met trekdraad plaatsen vanaf hun woning tot aan de rooilijn voor de realisatie van hun (latere) telefoonaansluiting.
- De adviezen van Proximus aangevraagd op 12-05-2016, Telenet van 26-05-2016, Farys van 06-06-2016 en Eandis van 26-07-2016, dienen nageleefd te worden.
- Alvorens het verkoopbaarheidsattest (art 4.2.16. §2 van de VCRO) wordt afgeleverd moet aan alle voorwaarden voldaan zijn en moeten de plannen van de verkaveling worden overgemaakt aan het stadsbestuur, dienst Ruimtelijke Ordening ([ruimtelijkeordering.vergunningen@aalst.be](mailto:ruimtelijkeordering.vergunningen@aalst.be)), in een digitaal formaat (\*.dxf, , \*.dwg of \*.shp). Deze bestanden dienen gegeorefereerd te zijn en opgebouwd conform de technische richtlijnen van het GRB (Grootschalig Referentie Bestand - info [www.agiv.be](http://www.agiv.be)).

#### **Algemene voorwaarden (indien van toepassing)**

**De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en/of aardgas, inzake privé-verkavelingen / sociale verkavelingen / industriële verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.intergem.be](http://www.intergem.be). onder de rubriek 'netuitbreidingen' - verkavelingen ('verkavelings-reglementen').**

De aansluiting op de straatriolering dient aangevraagd te worden vóór de aanvang van de bouwwerken. De te volgen procedure staat beschreven in het 'Reglement op de rioolaansluitingen' dat verkregen wordt bij het indienen van de aanvraag tot aansluiting.

Bij aanvraag van een rioolaansluiting dient de bouwheer het uitvoeringsplan van de privaatrioleringen over te maken aan de stad. De rioolaansluiting wordt geweigerd indien dit plan niet conform is met de geldende wetgeving, de stedenbouwkundige verordening en

*het politiereglement. De stad zat er bovendien op toezien dat het goedgekeurd rioleringsplan conform wordt uitgevoerd.*

*Voor informatie omtrent rioolaansluitingen: Themabalie Leefomgeving en Mobiliteit tel. 053 77 93 00*

*Indien de voetpadverharding gelegen aan het bouwperceel zich in slechte staat bevindt, dientdit bij de Themabalie Leefomgeving en Mobiliteit (tel. 053 77 93 00) minstens 8 dagen vóór de aanvang van de werken gemeld te worden.*

*De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek dienen stipt nageleefd te worden.*

*Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen, indien deze nodig zouden zijn.*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 28 november 2016 (datum ontvangstbewijs) administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 januari 2017 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 januari 2017 verklaart de verwerende partij, op eensluidend verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, het beroep op 9 februari 2017 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

*“ ...*

## **2. Motivering**

*...*

### **2.3 De juridische aspecten**

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Voorliggende verkavelingsaanvraag heeft tot doel het verkavelen van een perceel in 2 loten in agrarisch gebied. Lot 1 heeft een maximale oppervlakte van 650 m<sup>2</sup> en is bestemd voor het oprichten van een halfopen eengezinswoning. Lot 2 wordt in zijn geheel uit de verkaveling gesloten.*

*De voorgestelde verkaveling is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het betreft immers een verkaveling die geschikt is voor de oprichting van een residentiële woning niet in functie van een agrarische of para-agrarische activiteit.*

*Echter, in Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 1, onderafdeling 3 Afwerkingsregel van de VCRO is onder meer volgende afwijkingsmogelijkheid opgenomen: ...*

*De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein voor het oprichten van een eengezinswoning type halfopen bebouwing. De nieuwbouw zal verwezenlijkt worden op een lot met een oppervlakte van 650 m<sup>2</sup>.*

*In de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt expliciet vermeld dat het bouwvolume beperkt moet worden tot het maximaal toegelaten volume van 1 000 m<sup>3</sup>.*

*De bestaande aan te bouwen woning Nedermolenstraat 124 is hoofdzakelijk vergund en is niet verkrot.*

*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.*

*De betreffende zijgevel is een rechterzijgevel van een eengezinswoning samengesteld uit 2 verschillende volumes.*

*De zijmuur van het hoofdvolume heeft een bouwdiepte van 8,92 m en is afgewerkt, identiek aan de voorgevel van de woning, met een bepleistering, zoals voorzien in de stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd op 13 september 2004. De zijmuur van de achterbouw heeft een bouwdiepte van 7,96 m en is afgewerkt met een bakstenen.*

*Bijgevolg wordt in alle redelijkheid besloten dat het hoofdvolume is voorzien van een wand waarvan voldoende wordt aangetoond wordt dat deze beschermd is door een specifieke waterafstotende bekleding.*

*De verluchtingsgaten die appellant aanhaalt, werden niet opgetekend op de bouwplannen en zijn bijgevolg niet vergund. Het college van burgemeester en schepenen stelt dat deze verluchtingsgaten in strijd met het burgerlijk wetboek.*

*Het is evenwel aan de burgerlijke rechtbank om hieromtrent te beslissen.*

*Elke vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, zoals bepaald in art 4.2.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*Het gegeven dat het nevenvolume dat aan de achterzijde van het hoofdvolume aangebouwd niet is voorzien van een waterafstotende bekleding maakt niet dat het gevraagde niet voldoet aan de geldende decretale afwijkingsbepalingen, die immers niet bepalen dat de volledige wand dient afgeschermd te zijn.*

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

## **2.4 De goede ruimtelijke ordening**

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*De beoogde halfopen eengezinswoning wordt ingeplant op circa 7,5 m van de rooilijn. De voorbouwlijn ligt volgens het verkavelingsplan in het verlengde van de links aanpalende woning. De bouwdiepte op het gelijkvloers wordt maximaal voorzien op 15 m en op de verdieping op 12 m. Het maximale bouwvolume wordt*

*in de verkavelingsvoorschriften vastgelegd op 1.000 m<sup>3</sup> zoals voorzien volgens de wettelijke bepalingen in de VCRO. De kroonlijsthoogte en de voorste dakhelling zijn identiek aan het gabarit van de links aanpalende woning.*

*Langs de noordelijke zijde van Nedermolenstraat komt een landelijk bebouwd lint voor, waar voorliggend ontwerp deel van zal uitmaken, zodat bezwaarlijk kan gesteld worden dat het gevraagde vreemd is aan deze omgeving.*

*Bijgevolg is het aangevraagde inpasbaar in de omgeving en staat deze in relatie tot de aanpalende woning.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het gevraagde op deze plek past. De door het college van burgemeester en schepenen*

## **2.5 Conclusie**

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

*Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden.*

*...*

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 het beroep tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden geen excepties ingeroepen.

De tussenkomende partij heeft ter zitting afstand gedaan van de in haar schriftelijke uiteenzetting geformuleerde exceptie betreffende het belang van de verzoekende partijen.



## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Eerste middel

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen putten een eerste middel uit de schending van artikel 4.4.3 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) alsook de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij lichten hun middel als volgt toe:

“ ...

15. Verwerende partij baseert zich in het bestreden besluit volledig op de “afwerkingsregel” van artikel 4.4.3 VCRO om de betrokken aanvraag te vergunnen.

*In de parlementaire voorbereiding wordt met betrekking tot de zogenaamde “afwerkingsregel” zoals vervat in artikel 4.4.3 VCRO, onder meer het volgende gesteld :*

*“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 landschappelijke onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken, zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt.**

*Niet elke blinde muur is een wachtmuur.*

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

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

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

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

*[...] [eigen onderlijning]*

*Uit de parlementaire voorbereiding van de bepaling blijkt aldus 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 gedrang komt, en daarbij strikte voorwaarden heeft willen opleggen om misbruiken en wildgroei tegen te gaan.

Als uitzondering op de regel van de bindende kracht van de plannen van aanleg, moet artikel 4.4.3 VCRO beperkend worden uitgelegd. Een wachtmuur moet volgens dit artikel bestempeld worden als een dubbele wand die “te paard” staat op de perceelgrens, en dus met één wand op het eigen perceel en de andere wand op het perceel van de burens, ofwel uit een enkele wand opgetrokken op het eigen perceel tot “tegen” de perceelgrens, die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding. Deze voorwaarde moet bovendien reeds vervuld zijn op 1 september 2009.

16. De woning van verzoekende partijen, waartegen het bestreden besluit de toelating geeft om een woning aan te bouwen, bestaat uit twee bouwlagen tot een diepte van 8,92 meter. Vervolgens bestaat het uit een achterbouw bestaande uit één bouwlaag met een diepte van 7,96 meter. In 2004 werd door de stad Aalst aan verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend houdende de renovatie van de ganse woning en de aanbouw van een achterbouw. **Sinds 2004 bestaat de woning van verzoekende partijen aan de zijgevel voor de eerste 8,92 meter uit volwaardige gevelbepleistering en aldus afgewerkt op dezelfde manier als de andere gevels van de woning, en voor de volgende 7,96 meter uit gewone baksteen** zonder waterafstotende bekleding.

17. Het bestreden besluit gaat hierbij allereerst volledig in tegen de ratio legis van de afwerkingsregel.

De aanvraag heeft niet tot doel om een storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuur op een adequate manier weg te werken zoals wordt gesteld in de parlementaire voorbereiding. De betrokken gevel van verzoekende partijen is immers sinds 2004 reeds volledig afgewerkt op dezelfde manier als de overige gevels van de woning. Er wordt aldus los van de ratio legis van de afwijkingsbepaling, aangebouwd aan een muur die in casu volledig is afgewerkt, waardoor de toepassing niet strookt met de strikte interpretatie van deze afwijkingsbepaling.

18. Daarnaast wordt ook niet voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO, meer bepaald de voorwaarde van de aanwezigheid van een tijdelijke wachtmuur, minstens wordt dit door verwerende partij in het bestreden besluit onvoldoende onderzocht en gemotiveerd.

In de bestreden beslissing komt men tot het volgende besluit met betrekking tot de wachtmuur:

“De betreffende zijgevel is een rechterzijgevel van een eengezinswoning samengesteld uit 2 verschillende volumes.

De zijmuur van het hoofdvolume heeft een bouwdiepte van 8,92 m en **is afgewerkt, identiek aan de voorgevel van de woning, met een bepleistering**, zoals voorzien in de stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd op 13 september 2004. De zijmuur van de achterbouw heeft een bouwdiepte van 7,96 m en is afgewerkt met een bakstenen.

Bijgevolg wordt in alle redelijkheid besloten dat het **hoofdvolume is voorzien van een wand waarvan voldoende wordt aangetoond wordt dat deze beschermd is door een specifieke waterafstotende bekleding.**” [eigen vetzetting]

De motivering die verwerende partij hanteert is hierbij volledig tegenstrijdig. Verwerende partij stelt immers eerst zelf dat de woning identiek met de voorgevel is afgewerkt met bepleistering sinds 2004. Daarnaast stelt zij dat “in alle redelijkheid” kan besloten worden dat het hoofdvolume is beschermd door een specifieke waterafstotende bekleding. Aldus stelt zij eerst dat de zijgevel volledig is afgewerkt om nadien tot de conclusie te komen dat er een tijdelijke waterafstotende bekleding aanwezig is volgens de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO. Echter, het feit dat de betrokken zijgevel voor 2009 volledig werd afgewerkt impliceert op zich reeds dat er geen “tijdelijke” waterafstotende bekleding aanwezig is. De twee vaststellingen van verwerende partij zijn niet verenigbaar.

Uw Raad heeft zeer recent met betrekking tot een gelijkaardige zaak reeds geoordeeld :

“Uit de gegevens waarop de Raad acht mag slaan, blijkt dat de zijgevel geen, van de overige gevels afwijkende, waterafstotende bekleding heeft in de zin van artikel 4.4.3 VCRO en die dateert van de inwerkingtreding van het aanpassings- en aanvullingsdecreet (1 september 2009). De term ‘bekleden’ moet daarbij, bij gebrek aan omschrijving in de VCRO of de parlementaire voorbereiding, in zijn taatgebruikelijke betekenis worden uitgelegd als ‘overdekken met een stof’.

Uit het administratief dossier blijkt niet hoe de zijgevel in kwestie overdekt zou zijn met een welbepaalde waterafstotende bekleding in **afwachting van een eventuele afwerking**.  
[...]" [Eigen vetzetting]

In casu kan allerm minst afgeleid worden dat de betrokken zijgevel van verzoekende partijen bekleed is met een **tijdelijke** waterafstotende laag in afwachting van afwerking. Uit de foto's blijkt duidelijk dat het om een volwaardig afgewerkte zijgevel met gevelpleister gaat, waardoor verwerende partij onmogelijk “in redelijkheid” kon besluiten dat het hier over een tijdelijke waterafstotende laag zou gaan. De motivering van verwerende partij is volledig tegenstrijdig en gaat in tegen het restrictieve karakter van artikel 4.4.3 VCRO.

19. Bovendien gaat verwerende partij in het bestreden besluit helemaal niet na of de betrokken woning, en meer bepaald de rechtergevel van verzoekende partijen weldegelijk is opgetrokken tot tegen de perceelgrens, wat natuurlijk een essentiële voorwaarde inhoudt opdat het in casu om een wachtgevel zou kunnen gaan. Minstens motiveert zij dit nergens in de bestreden beslissing. Door dit niet te onderzoeken laat verwerende partij na om in casu alle essentiële voorwaarden te toetsen, daar artikel 4.4.3 spreekt van een muur met waterafstotende laag die werd gebouwd “tot aan de perceelgrens”.

Ook komt verwerende partij niet tot het besluit dat de betrokken gevel weldegelijk een wachtmuur is in de zin van artikel 4.4.3 VCRO, maar stelt zij enkel dat “in alle redelijkheid” wordt besloten dat het hoofdvolume is voorzien van een wand die is beschermd door een specifieke waterafstotende bekleding. Hierbij schendt zij aldus haar onderzoeksplicht daar uit het bestreden besluit nog altijd geen duidelijkheid wordt gecreëerd over het feit dat de betrokken muur weldegelijk een wachtmuur is. De restrictieve toepassing van een uitzonderingsregels staat bovendien haaks met de bestreden beslissing waarbij “naar redelijkheid” en dus zonder zekerheid wordt geoordeeld dat het in casu om een wachtmuur zou gaan.

20. Daarnaast bevinden zich in de betrokken zijgevel twee verluchtingsgaten en loopt de afwerking van het dak van verzoekende partijen over deze gevel:

Zie foto hierna....

[weergave]

#### Verluchtingsgaten in de rechterzijgevel

Hieruit kan tevens afgeleid worden dat het nooit de bedoeling is geweest om tegen de betrokken woning van verzoekende partijen aan te bouwen. Verwerende partij stelt hierbij in de bestreden beslissing dat de verluchtingsgaten niet werden opgetekend op de bouwplannen en bijgevolg niet werden vergund. Gelet op de restrictieve interpretatie van artikel 4.3.3 kan een zijgevel die voorzien is van verluchtingsgaten echter niet gezien worden als een wachtmuur. Uw Raad stelde hierbij reeds naar analogie :

*“Er wordt ook niet betwist dat de zijgevel, waartegen de aanvragers wensen aan te bouwen, een venster bevat*

*Een zijgevel met venster is, in het licht van de restrictieve interpretatie van een afwijkingsbepaling, geen ‘wachtmuur’ in de zin van artikel 4.4.3 VCRO. Het al dan niet **vergunningsplichtig** zijn van het plaatsen van een dergelijk venster is **op dit punt irrelevant.**”*

Verwerende partij stelt aldus foutief dat zij geen rekening zou moeten houden met de verluchtingsgaten in kwestie daar deze in casu niet vergund zouden zijn. Dit laatste staat echter totaal los van de beoordeling die verwerende partij had moeten vellen omtrent het feit dat de rechter zijgevel van verzoekende partijen kan gekwalificeerd worden als een wachtmuur in de zin van artikel 4.4.3 VCRO. Een zijgevel waar verluchtingsgaten zijn voorzien kan in het licht van deze interpretatie onmogelijk worden gezien als een wachtmuur. Verwerende partij kon aldus onmogelijk tot het besluit komen dat de betrokken gevel een wachtmuur betreft.

21. Ten overvloede dient gesteld te worden dat verwerende partij loodrecht ingaat tegen de restrictieve interpretatie van deze uitzonderingsregel waar zij in het bestreden besluit eerst zelf toegeeft dat het achterste deel van de rechterzijgevel van verzoekende partijen niet bestaat uit een waterafstotende laag, maar daarnaast toch stelt dat de decretale afwijkingsbepaling kan worden toegepast:

*“Het gegeven dat het nevenvolume dat aan de achterzijde van het hoofdvolume aangebouwd niet is voorzien van een waterafstotende bekleding maakt niet dat het gevraagde niet voldoet aan de geldende decretale afwijkingsbepalingen, die immers niet bepalen dat de volledige wand dient afgeschermd te zijn.”*

Uit het bestreden besluit kan dient afgeleid te worden dat ook de mogelijkheid wordt gegeven om tegen de achterbouw van verzoekende partijen aan te bouwen. De voorbouw van verzoekende partijen bedraagt immers maar 8,92 meter, terwijl de voorschriften in de bestreden beslissing een bouwdiepte opleggen van 15 meter. Uit de bestreden beslissing vloeit aldus voort dat de aanbouw voor een diepte van meer dan 6 meter zal aansluiten aan de woning van verzoekende partijen zonder dat deze muur voldoet aan de kenmerken van een wachtmuur met waterafstotende bekleding.

De motivering die door verwerende partij wordt gegeven om alsnog toepassing te kunnen maken de afwijkingsbepaling, namelijk dat er niet wordt bepaald dat de volledige wand dient afgeschermd te zijn, is volstrekt ondeugdelijk. Zoals reeds gesteld dienen de voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO restrictief en dus ook limitatief te worden geïnterpreteerd. Door te stellen dat nergens wordt bepaald in het artikel dat de gehele wand

*dient afgeschermd te zijn, interpreteert verwerende partij de betrokken bepaling zeer ruim en volledig foutief.*

*Als uitzondering op de regel van de bindende kracht van de plannen van aanleg moet artikel 4.4.3 VCRO beperkend worden uitgelegd. Het limitatief karakter van de betrokken bepaling en de daarbij opgelegde strikte voorwaarden vereisen weldegelijk dat de gehele muur waartegen aanbouw wordt geplant dient te zijn voorzien van een waterafstotende laag. Daar dit in casu niet het geval is kon onmogelijk tot het besluit worden gekomen dat de aanvraag in overeenstemming is met de uitzonderingsbepaling van artikel 4.4.3 VCRO.*

*22. De bestreden beslissing is aldus genomen met schending van artikel 4.4.3 VCRO, die een restrictieve toepassing van de er in vermelde voorwaarden vereist, alsook met schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht. Daar verwerende partij bovendien niet heeft onderzocht of de betrokken muur is gelegen op de perceelsgrens, minstens dit nergens terug te vinden is in het bestreden besluit, is het tevens genomen met schending van de formele motiveringsplicht.*

*Het eerste middel is gegrond.*

*...*

2.

In haar antwoordnota brengt de verwerende partij het volgende in tegen het eerste middel:

*“...*

*Verzoekers stellen dat het bestreden besluit tegen de ratio legis van artikel 4.4.3. VCRO in gaat. De zogenaamde afwerkingsregel zou enkel bedoeld zijn om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren weg te werken. Verzoekers stellen dat de zijgevel van hun woning grotendeels afgewerkt is met volwaardige gevelbepleistering en deels met gewone baksteen zonder waterafstotende bekleding, zodat de gevel niet als een wachtmuur kan beschouwd worden. Bovendien zou er volgens verzoekers sprake moeten zijn van een tijdelijke wachtmuur om artikel 4.4.3. VCRO toe te passen, wat in casu niet het geval is. Voorts verwijzen verzoekers naar de twee verluchtingsgaten in de muur.*

*Artikel 4.4.3. VCRO luidt als volgt: ...*

*Het bestreden besluit stelt over de wachtmuur het volgende:*

*“De betreffende zijgevel is een rechterzijgevel van een eengezinswoning samengesteld uit 2 verschillende volumes.*

*De zijmuur van het hoofdvolume heeft een bouwdiepte van 8,92 m en is afgewerkt, identiek aan de voorgevel van de woning, met een bepleistering, zoals voorzien in de stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd op 13 september 2004. De zijmuur van de achterbouw heeft een bouwdiepte van 7,96 m en is afgewerkt met een bakstenen.*

*Bijgevolg wordt in alle redelijkheid besloten dat het hoofdvolume is voorzien van een wand waarvan voldoende wordt aangetoond wordt dat deze beschermd is door een specifieke waterafstotende bekleding.*

*De verluchtingsgaten die appellant aanhaalt, werden niet opgetekend op de bouwplannen en zijn bijgevolg niet vergund. Het college van burgemeester en schepenen stelt dat deze verluchtingsgaten in strijd met het burgerlijk wetboek.*

*Het is evenwel aan de burgerlijke rechtbank om hieromtrent te beslissen.*

*Elke vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, zoals bepaald in art 4.2.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*Het gegeven dat het nevenvolume dat aan de achterzijde van het hoofdvolume aangebouwd niet is voorzien van een waterafstotende bekleding maakt niet dat het gevraagde niet voldoet aan de geldende decretale afwijkingsbepalingen, die immers niet bepalen dat de volledige wand dient afgeschermd te zijn.*

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

*De voorwaarden in artikel 4.4.3 VCRO zijn duidelijk. Er kunnen geen bijkomende voorwaarden uit de parlementaire voorbereiding gehaald worden.*

*Uit de gegevens van het dossier blijkt voldoende dat er in 2009 sprake was van een wand met een waterafstotende bekleding, meer bepaald een bepleistering. Dit volstaat om te kunnen spreken van een wachtmuur. Een bepleistering kan immers ook perfect begrepen worden als een stof waarmee de zijgevel overdekt wordt in afwachting van een aanbouw. In tegenstelling tot de situatie in het door verzoekers aangehaalde arrest, bevinden er zijn geen vensters in de zijgevel. In casu is er sprake van een monotone wand die a-typisch is voor alleenstaande woningen maar wel typisch voor half-open of gesloten bebouwing. Dat een aangebouwd gedeelte zonder verdieping niet bedekt is met waterafstotende bekleding is daarbij niet relevant. Het volstaat dat het hoofdvolume een wachtmuur heeft.*

*In het bestreden besluit wordt ook voldoende gemotiveerd waarom geen rekening gehouden moet worden met de verluchtingsgaten.*

*Het eerste middel is niet gegrond.*

*...*

3.

De tussenkomende partij betwist als volgt de gegrondheid van het eerste middel:

*“...*

*De verzoekende partijen verwijzen naar een stedenbouwkundige vergunning die zij in 2004 van de stad Aalst hebben gekregen. Deze vergunning had volgens de bewoordingen van de verzoekende partijen de renovatie van de ganse woning en de aanbouw van een achterbouw als voorwerp.*

*De tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partijen de vergunning en het goedgekeurde plan met de renovatie van de woning en de aanbouw van een achterbouw niet bij het verzoekschrift tot de vernietiging van het besluit van de Deputatie van de provincieraad van de provincie Oost-Vlaanderen van 09 februari 2017 waarbij onder voorwaarden een verkavelingsvergunning werd verleend voor het verkavelen van gronden met het oog op woningbouw (1 lot) te Meldert, Nedermolenstraat, kadastraal gekend 10de Afdeling, Sectie C, nr.0179/C gevoegd hebben. De inventaris van de stukken bij het verzoekschrift maakt er ook geen melding van.*

*De verzoekende partijen argumenteren als volgt:*

- *De verzoekende partijen geven donder randnummer 16 expliciet aan dat de woning waartegen aangebouwd wordt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is.*
- *De verzoekende partijen geven onder randnummer 16 ook aan dat de werken vergund werden in 2004 en dat de gevel waartegen aangebouwd wordt voorzien is van een gevelbepleistering.*

*De verzoekende partijen betwisten niet dat deze gevelkleding een waterafstotende bekleding is. Verzoekende partijen geven enkel aan dat er geen specifieke gevelkleding is zonder echter aan te geven wat onder deze specificiteit dient begrepen te worden.*

- *De verzoekende partijen betwisten echter dat deze gevelbekleding tijdelijk is of minstens wordt volgens de verzoekende partijen de tijdelijkheid door de verwerende partij in het bestreden besluit onvoldoende onderzocht en gemotiveerd. Zo stelt de Raad voor Vergunningsbetwistingen over het begrip 'tijdelijkheid' in een arrest nr A/2013/0303 dd 11 juni 2013 :*

*" In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 138 nr. 1) wordt met betrekking tot de definitie van "wachtmuur" het volgende gesteld: "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".*

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

*"... Uit deze toelichting volgt dat de term "tijdelijk", zoals opgenomen in artikel 4.4.3 VCRO, niet slaat op het materiaal van de bekleding aan de zijgevel maar wel op de tijdspanne tot wanneer een tweede bouwer tegen de zijgevel aanbouwt."*

*Het argument (randnummer 17) van de verzoekende partijen dat de zijgevel volledig is afgewerkt op dezelfde manier als de overige gevels van de woning en derhalve wordt aangebouwd aan een muur die volledig is afgewerkt slaat op de gebruikte materialen van de bekleding aan de zijgevel en maakt derhalve geen deel uit van het beoordelingscriterium in artikel 4.4.3 VCRO*

- *De verzoekende partijen verwijzen verder naar een arrest van de RvVb van **31 januari 2017, /A/1617/0519** en concluderen dat de wand niet beschermd is door een specifieke waterafstotende bekleding ( randnummer 19, 2 de alinea).*

*Het arrest van de Raad van **31 januari 2017, /A/1617/0519** betreft de vernietiging van een vergunde verkaveling die voorziet in de mogelijkheid om niet één maar **twee** halfopen woningen op te richten. Op het rechts gelegen perceel nr. 286F2 bevindt zich de eengezinswoning aan de Latemdreef 89, ingeplant tot tegen de linker perceelgrens. Deze woning met bouwjaar 1937 is de laatste van het landelijk woonlint. Dit gebouw wordt afgebroken, daardoor kan er geen sprake meer zijn, zoals de VCRO eist, van aanbouwen bij een gevel.*

*De aangehaalde rechtspraak mist derhalve enige relevantie voor deze case.*

- *Verder geven ze ook aan dat de verwerende partij moet nagaan of de rechtergevel van de woning van de verzoekende partijen weldegelijk is opgetrokken tot aan de perceelgrens (randnummer 19, 1 ste alinea).*

*De verwerende partij verwijst in haar besluit onder punt 2.3. 'de juridische aspecten' ook naar de stedenbouwkundige vergunning die op 13 september 2004 afgegeven*

*werd aan de verzoekende partijen en naar de bepleistering die aangegeven werd op de vergunde plannen.*

*Deze goedgekeurde plannen geven ook de plaats van de ligging van het gebouw van de verzoekende partijen aan.*

*Het verwondert de tussenkomende partij dan ook nu zij betwisten dat de rechtergevel van de woning van de verzoekende partijen weldegelijk zou zijn opgetrokken tot aan de perceelgrens (randnummer 19, 1 ste alinea), dat er geen bijkomende stukken als bewijs van het beweerde bij het verzoekschrift gevoegd werd.*

*Deze discussie omtrent de eigendomsbegrenzing is een louter burgerrechtelijke discussie, die derhalve door de Raad in de mate dat verzoekende partijen deze begrenzing willen doen vastleggen door een uitspraak van de rechter, niet kan worden beslecht.*

*Op het eerste zicht zou het kunnen volstaan hebben dat de verzoekende partijen de opmetingsplannen die ze bij de stedenbouwkundige aanvraag van september 2004 gevoegd hebben bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen zouden bijbrengen.*

*Deze opmetingsplannen zijn de meest recente documenten waaruit de inplanting van de woning ten opzichte van de perceelgrens zou kunnen afgelezen worden.*

- *Het betoog van de verzoekende partijen over de verluchtingsgaten overtuigt niet.*

*Op het eerste zicht zou ook hier kunnen volstaan te verwijzen naar de plannen die de verzoekende partijen bij de stedenbouwkundige aanvraag van september 2004 gevoegd hebben. De Deputatie is nochtans zeer duidelijk in haar motivering:*

*“ De verluchtingsgaten die appellant aanhaalt, werden niet opgetekend op de bouwplannen en zijn bijgevolg niet vergund.”*

*Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Aalst stelt dat het aanbrengen van deze verluchtingsgaten in deze zijgevel in strijd is met het Burgerlijk wetboek.*

*Minstens moet gesteld worden dat de verzoekende partijen geen stukken bij het verzoekschrift voegen waaruit zou kunnen blijken dat de tussenkomende partij toestemming gegeven heeft om deze verluchtingsgaten aan te brengen.*

*In die mate is het argument van de verzoekende partijen dat een zijgevel waar verluchtingsgaten zijn voorzien niet kan beschouwd worden als een wachtgevel (met verwijzing naar de rechtspraak van de RvVb van 31 januari 2017) niet relevant om reden dat de verzoekende partijen geen stuk bijbrengen waaruit de toestemming van de tussenkomende partij blijkt.*

- *Vervolgens wordt door de verzoekende partijen niet aangegeven voor welk gebruik deze verluchtingsgaten zijn aangebracht.*

*De bijgebrachte foto van de verzoekende partij kunnen enkel doen vermoeden dat de verluchtingsgaten zijn aangebracht voor de kelder en voor een toilet.*



*De verzoekende partijen doen geen poging om aan te geven dat deze verluchtingsgaten strikt noodzakelijk en efficiënt zijn voor het doel waarvoor zij aangebracht werden.*

*Ventileren met behulp van de buitenlucht is trouwens niet de goede oplossing. Actueel wordt gewerkt met gestuurde ventilatietechnieken.*

*In een arrest nr A/2013/0303 dd 11 juni 2013 heeft de Raad overwogen dat ze de verwerende partij kan volgen wanneer zij stelt dat de tussenkomende partijen niet de dupe kunnen zijn van de keuzes van de verzoekende partij. De Raad oordeelde in deze zaak dat de verwerende partij dan ook terecht, met een bijkomende maar eigenlijk overtollige overweging, oordelen dat de tussenkomende partijen niet de dupe kunnen zijn van de keuze die de verzoekende partij destijds deed om haar zijgevel niet af te werken met een klassieke vochtwering, maar met een duurzamere en eveneens waterkerende crepi-afwerking, en het dak te voorzien van randpannen.*

*I.c. kan de tussenkomende partij ook niet de dupe zijn van de keuze die de verzoekende partijen hebben gemaakt om in de zijgevel verluchtingsgaten te voorzien; terwijl er andere en volgens de huidige stand van de techniek betere systemen bestaan om kelders en woonvertrekken te verluchten.*

*Het betoog van de verzoekende partijen dat de verluchting van hun woning danig zal worden aangetast, wat ontegensprekelijk zal leiden tot noodzakelijke renovatiewerken en de daarbij niet weg te denken kosten, wat op zich ook leidt tot een derving van de huurinkomsten, wordt niet gestaafd door de stukken.*

*[weergave]*

- *De verzoekende partijen verwijzen ook naar het arrest van de Raad van 31 januari 2017 (RvVb/A/1617/ 0519). In deze zaak gaat het om een woning met bouwjaar 1937 aan de Latemdreef 89 te Zwalm.*

*Verzoekende partijen verwijzen naar deze case om de op deze case uitgebrachte rechtspraak van overeenkomstige toepassing te horen verklaren op deze zaak. Vandaar lijkt het de tussenkomende partij passend om hierna een afbeelding van deze zijgevels te tonen.*

*[weergaven]*

*De gevel van het woonhuis te Zwalm heeft een duidelijk herkenbaar en belangrijk aspect onder de vorm van een venster op het gelijkvloers waardoor er volgens de rechtspraak van de Raad geen sprake meer kan zijn van een wachtgevel.*

*De Raad besluit over deze gevel: 'Een zijgevel met venster is, in het licht van de restrictieve interpretatie van een afwijkingsbepaling, geen „wachtmuur“ in de zin van artikel 4.4.3 VCRO. Het al dan niet vergunningsplichtig zijn van het plaatsen van een dergelijk venster is op dit punt irrelevant. Uit voorgaande vaststellingen volgt dat de zijgevel waartegen men wenst aan te bouwen een volwaardige zijgevel is en geen af te werken „wachtmuur“ in de zin van artikel 4.4.3 VCRO'.*

*De Raad besluit verder voor deze gevel dat 'uit de gegevens waarop de Raad acht mag slaan, blijkt dat de zijgevel geen, van de overige gevels afwijkende,*

*waterafstotende bekleding heeft in de zin van artikel 4.4.3 VCRO en die dateert van de inwerkingtreding van het aanpassings- en aanvullingsdecreet (1 september 2009). De term „bekleden” moet daarbij, bij gebrek aan omschrijving in de VCRO of de parlementaire voorbereiding, in zijn taalgebruikelijke betekenis worden uitgelegd als het „overdekken met een stof”.*

*De verzoekende partijen geven vervolgens uitdrukkelijk aan dat zij voor de inwerkingtreding van het aanpassings- en aanvullingsdecreet (1 september 2009) de woning hebben gerenoveerd (2004) en de zijgevel hebben afgewerkt met crepi. Crepi is een waterafstotende bekleding; deze gevelbepleistering bevat siliconen en is daardoor waterafstotend.*

*In die mate is er in deze zaak geen wettigheidsbelemmering.*

- de zijgevel is een wachtmuur;*
- deze wachtmuur is reeds op 1 september 2009 opgetrokken;*
- deze wachtmuur is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens;*
- deze wachtmuur is bekleed met een waterafstotende bekleding. De term „bekleden” moet daarbij volgens de Raad (RvVb/A/1617/0519), bij gebrek aan omschrijving in de VCRO of de parlementaire voorbereiding, in zijn taalgebruikelijke betekenis worden uitgelegd als het „overdekken met een stof”.*
- deze waterafstotende bekleding is tijdelijk in afwachting tot wanneer een tweede bouwer tegen de zijgevel aanbouwt (arrest RvVb nr A/2013/0303 dd 11 juni 2013).*

*Verzoekende partijen betwisten deze voorwaarden niet of brengen geen bewijskrachtige stukken die het tegendeel aantonen.*

*De verzoekende partijen wijzen tenslotte op volgende bijzonderheden.*

- De verzoekende partijen wijzen er op dat de woning en de zijgevel in het bijzonder sinds 2004 afwerkt is op dezelfde manier als de overige gevels van de woning. De verschijningsvorm van de zijgevel is geen essentiële voorwaarde van de afwerkingsregel maar wel aard van de bekleding die een waterafstotend karakter dient te hebben.*
- De verzoekende partij stelt verder dat de afwerking van het dak van de woning van de verzoekende partijen loopt over deze zijgevel. Om deze vaststelling aan te tonen verwijst zij naar een daaropvolgende foto. Echter op deze foto is geen dak te zien.*
- De verzoekende partij stelt tenslotte nog dat door het besluit van de verwerende partij de mogelijkheid wordt gegeven aan de tussenkomende partij om tegen de achterbouw van verzoekende partijen aan te bouwen zonder dat deze muur voldoet aan de kenmerken van een wachtmuur met waterafstotende bekleding. De verzoekende partijen betogen dat de uitbreiding van de woning over een lengte van 7.96 meter bestaat uit gewone baksteen zonder waterafstotende bekleding (randnummer 16, laatste zin).*

*Onder deze formulering van de gevelkenmerken van de achterbouw kan afgeleid worden dat de verzoekende partijen bevestigen dat zijgevel van het hoofgebouw wel bekleed is met waterafstotende bekleding.*

*In die mate is ook voldaan aan de voorwaarde in artikel 4.4.3, 1° van de VCRO. Er wordt een mogelijkheid gegeven om een nieuwe woning te bouwen onder de vorm van een driegeveltype. Deze driegevelwoning wordt, zoals de wet het voorschrijft, aangebouwd bij een wachtmuur van een bestaande woning op het belendend perceel en heeft een maximaal volume van ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup>.*

*De muur, waarvan sprake, is door de stad Aalst vergund in 2004. Het is de zijgevel van de bestaande woning die bekleed is met een waterafstotende stof.*

*Bij deze wachtmuur wordt aangebouwd met een volume dat maximaal 1.000 m<sup>3</sup> mag bedragen.*

*Het eerste middel is ongegrond.*

*...”*

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen onder meer het volgende toe aan hun initiële toelichting van hun eerste middel:

*“ ...*

*Kortweg, deputatie spreekt steeds over het hoofdvolume en waterafstoting doch over de achterbouw in baksteen wordt in het bestreden besluit gesteld dat deze de hoofdbouw volgt. Bijgevolg is de achterbouw foutief betrokken bij de beoordeling van de afwerkingsregel nu deze louter uit baksteen bestaat.*

*Uw Raad heeft recent diverse arresten uitgesproken waarbij een loutere baksteen:*

*Ten titel van inlichting kan Arrest 18 juli 2017 (RvVb/A/1617/1037) worden vermeld:*

*“het zijn immers niet de aard van de stenen die van een muur een wachtmuur maken, maar wel de bekleding die op de muur dient aangebracht te zijn opdat het een wachtmuur zou zijn in de zin van artikel 4.4.3.VCRO.”*

*...*

*Los van aanwezige vergunningen van verluchttingsroosters of hun toestand is het echter zo dat bestaande toede stand niet de juridische vergunningstoestand beoogt doch wel de bestaande (de feitelijke toestand wordt bedoeld).*

*Dus voor zoveel als verzoekers inspelen op niet vergunde onderdelen (wat maar bij losse beweringen blijft op papier en zonder minste bewijs), kan worden verwezen naar verschillende arresten waarbij Uw Raad over dergelijke ‘redeneringen’ uitspraak heeft gedaan. Ten titel van voorbeeld verwijst tussenkommende partij naar:*

*- RvVb A/2013/0388, 9 juli 2013:*

*“De verwerende partij dient integendeel concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij dient hierbij volgens artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO in het bijzonder rekening te houden met “de in de omgeving bestaande toestand”. Niet de vergunningstoestand (juridische toestand) maar wel de bestaande toestand (feitelijke toestand) is relevant bij de beoordeling.*

*Er kan in ééNZelfde zin worden verwezen naar de arresten RvVb A/2012/0468, 13 november 2012 en RvVb A/2012/0393, 3 oktober 2012.*

*Voorheen maakte de Raad van State een identieke redenering waarbij diende te worden gekeken naar de bestaande toestand en niet naar de vergunde toestand (RvSt nr 209.505, 6 december 2010).*

*...*

*Verder wordt door de diepere bebouwing op de verdieping tot 12 meter, daar waar de hoofdbouw van verzoekers slechts 8,92 meter betreft, bijgevolg een 'blote (lees nieuwe wachtgevel) gebouwd voor 4 meter!!*

*Bijgevolg is de nieuwe woning allerminst een woning van het driegeveltype zoals restrictief voorzien in artikel 4.4.3 VCRO.*

*Integendeel, de nieuw te bouwen woning betreft hierdoor deels een viergevelwoning voor 4 meter op de verdieping.*

*Uw Raad zal het eens zijn dat dergelijke bebouwing en motivering door de deputatie allerminst in de ratio van artikel 4.4.3 VCRO is omvat!*

*...*

5.

De tussenkommende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting in essentie niets toe aan de eerder door haar ontwikkelde repliek op het eerste middel. Zij geeft te kennen dat de verzoekende partijen nalaten om in te gaan op dat wat zij eerder opwierp in haar schriftelijke uiteenzetting.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen stellen in hun eerste middel dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een verkeerde toepassing maakt van artikel 4.4.3 VCRO.

2.

Artikel 4.4.3 VCRO, zoals dit gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, bepaalt:

*“ ...*

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

*1° de nieuwe woning is van:*

*a) hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel,*

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

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

*...*

3.

In het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid werd met een artikel 34 voorgesteld om in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening “titel III, bestaande uit de artikelen 92 tot en met 133bis, (...) te vervangen” (Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 984).

In dit ontwerp werd onder meer een nieuw artikel 127 (Titel IV ‘Vergunningenbeleid’, hoofdstuk IV ‘Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften’, afdeling 1 ‘Afwijkingsmogelijkheden’, onderafdeling 3 ‘Afwerkingsregel’) ingevoegd:

*“ ...*

*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.*

*...*

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

“...

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

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

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

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

- 1° De eerste bouwer trekt op de perceelsgrens een dubbele wand op. Eén wand staat op het eigen perceel, de andere wand op dat van de bureu. Dat noemt men ook wel "te paard" bouwen. De tweede bouwer kan dan gebruik maken van de wachtgevel die de eerste bouwer optrok op het perceel van de tweede bouwer. Dat procedé noemt men de gemeenmaking of overname.*
- 2° De eerste bouwer kan ook een dunnere wachtmuur optrekken en deze van een waterafstotende bekleding voorzien. De eigenaar van het later aan te bouwen pand kan verplicht worden "zijn deel" van de wachtmuur af te laten breken en er een normale tussenwoningmuur van te maken.*

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

*Het moet gaan om een nieuwe eengezinswoning van het driegeveltype (aanbouw aan één wachtmuur) c.q. van het gesloten bouwtype (bouw van een woning tussen twee wachtmuren). De nieuwe woning kan dus niet op haar beurt aanleiding geven tot toepassing van deze afwerkingsregel.*

“...”

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

“...

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

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

*C. In de voorgestelde tekst in artikel 127, derde lid, 2°, vervangen door wat volgt:*

*“2° een enkele wand die reeds bij de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.*

“...”

Ter motivering wordt bij amendement nr. 64 nog vermeld:

“ ...

*Dit amendement vermijdt (nog meer dan de ontwerptekst) dat in de toekomst nog aanleiding wordt gegeven tot het gebruik van de afwerkingsregel.*

*Er wordt immers geëist dat de afwerkingsregel slechts kan worden toegepast:*

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

...”

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

#### 4.

Uit de parlementaire voorbereidingen van de bepaling die tot op vandaag is opgenomen in 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 zogenaamde afwerkingsregel maakte het voorwerp uit van een parlementaire vraag nummer 449 van 5 mei 2011 waarin onder meer het volgende werd gesteld:

“ ...

*Het probleem met de afwerkingsregel is echter dat de wachtmuur zeer streng wordt gedefinieerd. Zo wordt onder “wachtmuur” verstaan:*

1. *een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;*
2. *een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.*

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

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

*Door de vereiste van de dubbele wand of een enkele wand beschermd door een waterafstotende laag komen heel wat potentiële percelen niet in aanmerking. Het gevolg*

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

*...*

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

*“ ...*

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

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

*...”*

Uit het voorgaande volgt dat het de bedoeling van de decreetgever was om strikte voorwaarden op te leggen voor de toepassing van de zogenaamde afwerkingsregel. De wachtmuur moet hetzij bestaan uit “een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens”, hetzij uit een enkele wand die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding. Als uitzondering op de regel van de bindende kracht van de plannen van aanleg, moet artikel 4.4.3 VCRO beperkt worden uitgelegd.

#### 5.1.

De bestreden beslissing vergunt een verkaveling met één lot die er in essentie in bestaat om, bij toepassing van artikel 4.4.3, eerste lid, 1°, a) *juncto* artikel 4.4.3, derde lid 2° VCRO, de aanbouw van een woning van het driegeveltype tegen de bestaande woning aan de Nedermolenstraat 124 te 9310 Meldert (Aalst) mogelijk te maken. De zonegrens tussen het agrarisch gebied en het woongebied met landelijk karakter wordt gesitueerd ter hoogte van die bestaande woning. De verkaveling heeft tot beloop van zijn enige lot volledig betrekking op het agrarisch gebied.

De verwerende partij motiveert onder meer als volgt de toepasselijkheid van de afwijkingsbepaling van artikel 4.4.3 VCRO op de haar voorgelegde aanvraag voor een verkavelingsvergunning:

*“ ...*

*De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein voor het oprichten van een eengezinswoning type halfopen bebouwing. De nieuwbouw zal verwezenlijkt worden op een lot met een oppervlakte van 650 m².*

*In de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt expliciet vermeld dat het bouwvolume beperkt moet worden tot het maximaal toegelaten volume van 1 000 m³.*

*De bestaande aan te bouwen woning Nedermolenstraat 124 is hoofdzakelijk vergund en is niet verkrot.*

*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.*

*...”*



De wettigheid van de bovenstaande motieven staat op zich niet ter discussie. De verwerende partij vervolgt haar beoordeling in het licht van artikel 4.4.3 VCRO evenwel onder meer als volgt:

“ ...

*De betreffende zijgevel is een rechterzijgevel van een eengezinswoning samengesteld uit 2 verschillende volumes.*

*De zijmuur van het hoofdvolume heeft een bouwdiepte van 8,92 m en is afgewerkt, identiek aan de voorgevel van de woning, met een bepleistering, zoals voorzien in de stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd op 13 september 2004. De zijmuur van de achterbouw heeft een bouwdiepte van 7,96 m en is afgewerkt met een bakstenen.*

*Bijgevolg wordt in alle redelijkheid besloten dat het hoofdvolume is voorzien van een wand waarvan voldoende wordt aangetoond wordt dat deze beschermd is door een specifieke waterafstotende bekleding.*

*De verluchtingsgaten die appellant aanhaalt, werden niet opgetekend op de bouwplannen en zijn bijgevolg niet vergund. Het college van burgemeester en schepenen stelt dat deze verluchtingsgaten in strijd met het burgerlijk wetboek.*

*Het is evenwel aan de burgerlijke rechtbank om hieromtrent te beslissen.*

*Elke vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, zoals bepaald in art 4.2.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

...”

## 5.2.

Met de verzoekende partijen moet de Raad vaststellen dat de bovenstaande, in de eerste en tweede alinea geciteerde, determinerende motieven in het licht van de toepasbaarheid van artikel 4.4.3 VCRO intern tegenstrijdig zijn. Enerzijds stelt de verwerende partij immers vast dat de zijmuur van het hoofdvolume, waartegen de aanbouw beoogd wordt, een identieke afwerking kent als de overige gevels. Deze vaststelling vindt ook steun in de gegevens waarop de Raad acht kan slaan, waaronder het beschikbaar gestelde fotomateriaal in het verzoekschrift.

Anderzijds stelt de verwerende partij evenwel dat de zijmuur ‘in alle redelijkheid’ voorzien is van ‘een wand waarvan voldoende wordt aangetoond dat deze beschermd is door een specifieke waterafstotende bekleding’. Met ‘specifieke’ waterafstotende bekleding doelt de verwerende partij kennelijk op de ‘tijdelijke’ waterafstotende bekleding zoals vereist door artikel 4.4.3, derde lid, 2° VCRO.

Door te oordelen dat de zijmuur, waartegen wordt aangebouwd, een identieke afwerking heeft gekregen als de overige, definitief, afgewerkte gevels en alsnog te besluiten dat deze afwerking tot beloop van de zijgevel beschouwd moet worden als een tijdelijke waterafstotende bekleding met het oog op een latere aanbouw, schendt de verwerende partij artikel 4.4.3 VCRO in de restrictieve lezing die aan deze afwijkingsbepaling toekomt.

## 6.

Uit de gegevens waarop de Raad acht mag slaan, blijkt dus dat de zijgevel geen, van de overige gevels afwijkende, tijdelijke waterafstotende bekleding heeft in de zin van artikel 4.4.3 VCRO en die dateert van voor de inwerkingtreding van het aanpassings- en aanvullingsdecreet (1 september 2009). De term ‘bekleden’ moet daarbij, bij gebrek aan omschrijving in de VCRO of de parlementaire voorbereiding, in zijn taalgebruikelijke betekenis worden uitgelegd als het ‘overdekken met een stof’.

Uit het administratief dossier blijkt in zijn geheel niet hoe de zijgevel in kwestie overdekt zou zijn met een welbepaalde waterafstotende bekleding in afwachting van een eventuele afwerking. Er wordt verder ook niet betwist dat de zijgevel, waartegen de aanvragers wensen aan te bouwen, verluchtigsgaten bevat.

Ten overvloede moet de Raad dan ook vaststellen dat een zijgevel met verluchtigsgaten, in het licht van de restrictieve interpretatie van een afwijkingsbepaling, geen ‘*wachtmuur*’ is in de zin van artikel 4.4.3 VCRO. Het kwam de verwerende partij toe dit gegeven bij haar beoordeling in het licht van artikel 4.4.3 VCRO te betrekken evenwel zonder, zoals zij terecht stelt, uitspraak te doen over de geopperde strijdigheid van die verluchtigsgaten met bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Uit voorgaande vaststellingen volgt dat de zijgevel waartegen men wenst aan te bouwen een volwaardige zijgevel is en geen af te werken “*wachtmuur*” in de zin van artikel 4.4.3 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

Gelet op het gegrond bevinden van het eerste middel kan de beoordeling van het tweede middel desgevallend niet bijdragen tot een ruimere vernietiging.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba INTOP EXPERTS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 februari 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van gronden met het oog op woningbouw (1 lot) op een perceel gelegen te 9310 Meldert (Aalst), Nedermolenstraat zonder nummer, met als kadastrale omschrijving Meldert, tiende afdeling, sectie C, nummer 179C.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende 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, bepaald op 525 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 juli 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER