

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-1013
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0633-A

Verzoekende partij	de heer Rudy VANDENABEELE vertegenwoordigd door advocaat Jürgen DE STAERCKE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9550 Hillegem (Herzele), Dries 77
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Bertrand VERHOYE vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Michaël DE MOL, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wielsbeke van 8 november 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het creëren van een lot voor halfopen bebouwing op het perceel gelegen te 8710 Wielsbeke, Hooiestraat +11, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 0107G (deel).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 28 november 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 augustus 2018.

Advocaat Jürgen DE STAERCKE, die voor de verzoekende partij verschijnt, en advocaat Michaël DE MOL, die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 8 juli 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wielsbeke een aanvraag tot een verkavelingsvergunning in voor het perceel gelegen aan de Hooiestraat +11.

De verkavelingsaanvraag strekt tot het creëren van een lot voor een woning in halfopen bebouwing, aan te bouwen bij de woning van de verzoekende partij aan de Hooiestraat 11. Het gaat om een hernieuwde aanvraag nadat de verwerende partij op 8 januari 2015 op administratief beroep van de verzoekende partij een eerdere verkavelingsaanvraag niet vergund heeft.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Roeselare-Tielt', vastgesteld met een koninklijk besluit van 17 december 1979, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 26 juli 2016 tot en met 24 augustus 2016 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 november 2016 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 16 december 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 februari 2017 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. Het advies is gunstig onder de voorwaarde dat er een aangepast plan ingediend wordt met weergave van het volledige perceel en van het uit de verkaveling te sluiten deel.

Na de hoorzitting van 21 februari 2017 beslist de verwerende partij op 16 maart 2017 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning volgens aangepast plan te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen aan de Hooiestraat, een landelijke weg ten oosten van de kern van Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke). Het betreft een perceel weiland met een totale oppervlakte van 8497 m² dat deel uitmaakt van het open agrarisch gebied met zicht op de Leie.

Links van het aanvraagperceel bevindt zich een woning met 2 bouwlagen en een zadeldak. Aan de rechterzijde bevindt zich een hoevesite in eigendom van de aanvrager. Aanvrager is vanop deze site werkzaam als elektricien/installateur.

Historiek

Op 26/08/2014 verleende het college de verkavelingsvergunning voor een eerder dossier met toepassing van de afwerkingsregel. Na beroep van de eigenaar van de linkeraanpalende woning weigerde de deputatie op 8/01/2015 de vergunning. In de beslissing wordt het volgende gesteld:

“(…)

“Op heden blijft dus ook een tweede vraag onbeantwoord: is de zijgevel van de woning van beroeper een enkele muur dan wel een dubbele muur? Een antwoord op deze vraag in combinatie met de exacte aanduiding van de perceelgrens, zijn noodzakelijk om een toepassing van de afwerkingsregel te overwegen. Op heden kan hierover niet met voldoende kennis van zaken uitspraak worden gedaan.”

De deputatie treedt het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij en maakt dit tot het hare. In de eerste plaats dient middels een burgerrechtelijke procedure de exacte ligging van de perceelgrens te worden bepaald om op basis hiervan te kunnen vaststellen of de bestaande muur tegen dan wel op de perceelgrens werd opgetrokken. Hoewel stedenbouwkundige vergunningen in principe steeds worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten dient vastgesteld dat deze discussie gevolgen heeft voor de concrete toepassing van de stedenbouwkundige wetgeving m.n. of er een juridische grondslag is voor de vergunning. In dit opzicht is er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te vergunnen.

Op basis van het vergroot bouwplan van de woning van beroeper dient vastgesteld dat de zijgevel van het hoofdvolume van de woning waartegen aanvrager wil aanbouwen geen dubbele muur betreft. Het gaat om een spouwmuur met een stenen binnenspouwblad en een stenen buitenspouwblad waarbij het buitenspouwblad geen dragende functie heeft en dit als bekleding dient aangemerkt. Gelet op de rechtspraak van de Raad van Vergunningsbestwistingen dd. 11 juni 2013, nr. A/2013/0303 betreffende het begrip “tijdelijk waterafstotende bekleding” dient vastgesteld dat de zijgevel als wachtmuur kan worden aangemerkt indien blijkt dat deze tegen de perceelgrens werd gebouwd.”

Voorts formuleerde de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een aantal opmerkingen omtrent de inplanting van de woning m.n. de beperkte aanbouw, het niet afwerken van de gemene muur alsook het niet volgen van de voorbouwlijn. Tevens dienden de verkavelingsvoorschriften op verschillende punten bijgestuurd. De deputatie heeft gelet op de vastgestelde legaliteitsbelemmering geen uitspraak gedaan over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het aangepast ontwerp voorziet in het verkavelen van een gedeelte van het weiland over een oppervlakte van 647m², de insnijding in het agrarisch gebied gaat tot 46,39m diep en is maximaal 15,53m breed (ter hoogte van de aansluiting met de openbare weg is het lot 18,15m breed)

De bouwzone sluit voor 9m aan bij het hoofdvolume van de linker aanpalende woning, dezelfde voorbouwlijn wordt aangehouden. De bouwzone van de driegevelwoning is 12,52m breed en heeft een bouwdiepte van 10m.

(...)

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De verkaveling omvat 1 lot, het gaat om een deel van het kadastraal perceel C/107 G. Evenwel dient het volledige perceel C/107 G te worden aangeduid, waarbij de ingekleurde zone wordt aangeduid als lot 1 en de rest van het perceel uit de verkaveling wordt gesloten. Op die manier wordt voldaan aan de juridische definitie van “verkavelen”.

In toepassing van artikel 4.3.1 VCRO werd een beperkt aangepast plan d.d. 23/02/2017 ingediend waarbij het volledig kadastraal perceel C/107 G werd aangeduid, en waarbij lot 1 een oppervlakte heeft van 647m² en het overige deel van het betrokken kadastraal perceel ten belope van 7839 m² expliciet uit de verkaveling wordt gesloten. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bemerking van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en wordt voldaan aan de juridische definitie van ‘verkavelen’.

De bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied. Het bouwen van een particuliere zonevreemde woning is enkel mogelijk mits toepassing van de zogenaamde afwerkingsregel cfr. artikel 4.4.3 VCRO:

(...)

De Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling (ADL) formuleert voor de tweede keer een ongunstig advies. Het advies stelt dat de aansnijding van het perceel op zodanige wijze gebeurt dat er moeilijk bewerkbare hoeken worden gecreëerd. De aanvraag impliceert volgend ADL een rechtstreekse aantasting van de landbouwstructuren.

In vergelijking tot de voorgaande aanvraag heeft het lot een iets grotere oppervlakte (8m²) maar zijn er geen “vreemde hoeken” meer. De bouwzone is een mooi afgebakende rechthoek met schuine zijde ter hoogte van de straat. De inname van het agrarisch gebied is diep doch minder diep dan de bebouwing op het linkeraanpalend perceel. Bovendien sluit de voorbouwlijn aan bij deze van de aanpalende woning. Een zekere inname van het agrarisch gebied is eigen aan de toepassing van de afwerkingsregel, de hier voorziene inname is niet onredelijk. De tuin heeft slechts een diepte van 8m.

De nieuw te bouwen woning is van het driegeveltype, aangebouwd tegen een bestaande niet verkrotte woning. Er dient te worden aangesloten op een bestaande muur die als wachtmuur moet kunnen worden aangemerkt.

In de beslissing van de deputatie dd. 8/01/2015 werd gesteld dat er onvoldoende informatie was om na te gaan of de muur waartegen wordt gebouwd op dan wel tegen de perceelgrens werd opgericht en of er sprake is van een enkele of dubbele muur. Naar aanleiding van een verduidelijkend plan neergelegd op de hoorzitting stelde de deputatie vast dat de muur waartegen wordt gebouwd een enkele muur is. De ligging van de perceelgrens diende nog uitgeklaard.

Naar aanleiding van deze nieuwe aanvraag werd een PV van afpaling gevoegd, getekend door aanvrager en beroeper. In dit PV wordt vastgesteld dat de muur waartegen wordt gebouwd tegen de perceelgrens is gebouwd: “waarbij de noordoostelijke gevel van de woning gelegen Hoiestraat 11 samenvalt met deze perceelgrens”.

In het beroepschrift wordt gewezen op het feit dat de muur niet is afgewerkt met een tijdelijk waterafstotende bekleding.

In het vorig aanvraagdossier werd reeds gewezen op volgende rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen:

“Met verwijzing naar voormeld arrest van de Raad dd. 11 juni 2013 en de memorie van toelichting bij het decreet dient vastgesteld dat “de term “tijdelijk” zoals opgenomen in artikel 4.3.3 VCRO, niet slaat op het materiaal van de bekleding aan de zijgevel maar wel op de tijdsspanne tot wanneer een tweede bouwer tegen de zijgevel aanbouwt”. De aanwezigheid van gevelankers, dakpannen die over de zijgevel uitsteken en een dakgoot naast de gevel wijzen er volgens de beroeper op dat de zijgevel niet als wachtgevel werd geconcipieerd. Deze elementen verhinderen echter niet dat de muur als wachtgevel zou kunnen worden aangemerkt, gevelankers kunnen immers worden ingewerkt in de aan te bouwen muur.”

De deputatie stelt in haar besluit dd. 8/01/2015 het volgende:

“Op basis van het vergroot bouwplan van de woning van beroeper dient vastgesteld dat de zijgevel van het hoofdvolume van de woning waartegen aanvrager wil aanbouwen geen dubbele muur betreft. Het gaat om een spouwmuur met een stenen binnenspouwblad en een stenen buitenspouwblad waarbij het buitenspouwblad geen dragende functie heeft en dit als bekleding dient aangemerkt. Gelet op de rechtspraak van de Raad van Vergunningsbestwistingen dd. 11 juni 2013, nr. A/2013/0303 betreffende het begrip “tijdelijk waterafstotende bekleding” dient vastgesteld dat de zijgevel als wachtmuur kan worden aangemerkt indien blijkt dat deze tegen de perceelgrens werd gebouwd.”

Het arrest van de RvVb dd. 6 mei 2014, nr. A/2014/0336 waar de raadsman van beroeper naar verwijst doet geen uitspraak over het begrip “tijdelijke waterafstotende bekleding” en is dan ook niet relevant. In het dossier dat aanleiding gaf tot dit arrest was er geen discussie omtrent de afwerking van de zijgevel maar enkel over het type muur. In het beroepschrift stelt de raadsman zelf dat de aanvraag een enkele muur betreft. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO.

*Bij de communicatie van de data van het openbaar onderzoek werd een fout gemaakt. Het bezwaar werd toch als ontvankelijk maar wel ongegrond beschouwd. Beroeper heeft geen enkel nadeel geleden ingevolge de materiële vergissing.
(...)*

De evaluatie van de watertoets voor deze verkavelingsvergunning is positief.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Bij de bespreking van voorgaande aanvraag werden enkele opmerkingen geformuleerd omtrent de verkavelingsvoorschriften. In deze herwerkte aanvraag wordt als volgt aan de geformuleerde opmerkingen tegemoet gekomen:

- de mogelijkheid tot het oprichten van bijgebouwen is verruimd (van 30m² naar 40m²) maar wel beperkt in hoogte tot 3m kroonlijst (ipv. 3,5) en 4m nok (ipv. 4,5). De mogelijkheid tot nevenbestemmingen is hier geschrapt.*
- de afsluiting ter hoogte van de perceelgrenzen in baksteen en hout werd geschrapt. Enkel draadafsluitingen, eventueel met onderplaat en levende haag zijn toegelaten teneinde te zorgen voor een passende aansluiting met het agrarisch gebied.*

Wat de inplanting van de bouwzone betreft wordt vastgesteld dat de bestaande gemene muur nog steeds niet volledig wordt afgewerkt maar in vergelijking met het voorgaand ontwerp de bouwzone over een diepte van 9m aanbouwt (ipv. 6,5m in voorgaand ontwerp). De bouwzone is vrij diep (46m van de rooilijn) maar is te verantwoorden nu de voorbouwlijn van de aanpalende wordt gevolgd. De kavel zelf heeft een rechthoekige vorm, de achterperceelgrens situeert zich op 8m van de achtergevel en is minder diep dan de bestaande aanpalende bebouwing. Ook de afstand tot de rechterperceelgrens bedraagt slechts 3m. Op basis van het voorgaande dient vastgesteld dat de inname van het agrarisch gebied verantwoord is.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), en van de formele motiveringsverplichting zoals onder meer vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) en in het beginsel van behoorlijk bestuur van de motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

10. Doordat artikel 4.40.3 VCRO bepaalt dat voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning kan worden afgegeven, indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

(...)

11. Terwijl de aanvraag is gelegen in agrarisch gebied, en bijgevolg strijdig is met de bestemmingsvoorschriften opgenomen in het gewestplan Roeselare-Tielt (...).

[...]

Uitgezonderd exploitantenwoningen geïntegreerd in leefbare landbouwbedrijven, is woningbouw strijdig met de bestemmingsvoorschriften die gelden voor agrarisch gebied.

De aanvraag kan geenszins worden vergund op grond van artikel 4.4.3. VCRO.

De Memorie van Toelichting stelt ondubbelzinnig dat de voorwaarden strikt geïnterpreteerd dienen te worden om misbruik en wildgroei te voorkomen (Parl. St. VI. Parl, 2008-09, nr. 2011/6, p. 12):

“Om misbruiken en wildgroei tegen te gaan, worden strikte voorwaarden opgelegd, [...]”

Zulks wordt ook bevestigd door de Minister op een schriftelijke vraag gesteld in het Vlaams Parlement (Antwoord van Vlaams Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport Muyters op vraag nr. 449 van 5 mei 2011 van Marnic De Meulemeester):

“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.”

Niet elke blinde muur is een wachtmuur (Parl. St. VI. Parl, 2008-09, nr. 2011/1, p. 138 nr. 1).

Een en ander is ook logisch aangezien het een uitzondering op de bestemmingsvoorschriften betreft.

De bestreden beslissing erkent expliciet dat de zijgevel van de woning van verzoeker niet op maar tegen de perceelsgrens staat:

“Naar aanleiding van deze nieuwe aanvraag werd een PV van afpaling gevoegd, getekend door aanvrager en beroeper. In dit PV wordt vastgesteld dat de muur waartegen wordt gebouwd tegen de perceelsgrens is gebouwd: “waarbij de noordoostelijke gevel van de woning gelegen Hoiestraat 11 samenvalt met deze perceelsgrens”.

Gelet op voorgaande vaststellingen en de ter zake duidelijke, niet voor interpretatie vatbare bewoordingen van artikel 4.4.3. VCRO, kon verwerende partij niets anders dan de vergunning te weigeren.

Immers, los van de vraag of de zijgevel van de woning van verzoekers nu als een enkele wand dan wel als een dubbele wand in de zin van artikel 4.4.3. VCRO te beschouwen is, dient vastgesteld te worden dat in beide hypothesen telkens een fundamentele voorwaarde niet is vervuld om sprake te zijn van een wachtmuur in de zin van artikel 4.4.3. VCRO:

- Is de muur te beschouwen als een enkele wand, dan kan niet voorbij de vaststelling van verweerder dat de muur niet is beschermd door een tijdelijke waterafstotende bekleding;*
- Zelfs indien er sprake zou zijn van een wand die deel zou uitmaken van een dubbele wand, kan niet voorbij de vaststelling van verweerder dat de muur tegen de zijdelingse perceelsgrens staat, en niet op de perceelsgrens.*

De zijgevel van de woning van verzoeker bestaat uit twee bakstenen wanden die volledig werden opgericht op eigendom van verzoeker, zijnde vooreerst een binnenspouwblad met een dragende functie en tweedens een buitenspouwblad dat geen dragende functie heeft.

- De zijgevel van de woning van verzoeker kan vooreerst niet worden beschouwd als een dubbele wand in de zin van artikel 4.4.3. VCRO omdat de muur niet op de perceelsgrens ('te paard') werd opgericht en het buitenblad, zoals de bestreden beslissing ook erkent, geen dragende functie heeft.

De Memorie van Toelichting (Parl. St. VI. Parl, 2008-09, nr. 2011/1, p. 138 nr. 1) verduidelijkt dat een dubbele wand uit twee wanden bestaat, nl. een wand op het eigen perceel en een wand op het perceel van de bureu, waarbij de wand op de eigendom van de aanbouwer na gemeenmaking moet kunnen worden gebruikt voor de oprichting van de aan te bouwen woning:

*“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.”
[...] 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.”*

Diezelfde Memorie van Toelichting

“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.”

Aanvrager kan het buitenste blad van de muur niet via gemeenmaking of overname gebruiken, enerzijds omdat het buitenste blad niet op eigendom van aanvrager staat en anderzijds omdat dit buitenste blad ook niet de draagkracht heeft om te worden aangewend voor de oprichting van een aanpalende woning.

- De bestreden beslissing tracht nu toch de zijgevel van de woning van verzoeker te kwalificeren als een 'wachtmuur' in de zin van artikel 4.4.3. VCRO, dit door verkeerdelijk een spouwmuur te kwalificeren als een enkele wand beschermd door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

De zijgevel kan echter ook niet worden beschouwd als een enkele wand in de zin van artikel 4.4.3. VCRO.

De Memorie van Toelichting (Parl. St. VI. Parl, 2008-09, nr. 2011/1, p. 138 nr. 1) verduidelijkt dat

“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.”

Het betreft in zake niet een wand met een bekleding, maar één bakstenen muur. De spouw doet hier geen afbreuk aan. Dergelijke spouwmuur kan uiteraard niet als een enkele wand met een bekleding worden beschouwd, omdat het bakstenen buitenblad uiteraard niet

bedoeld is om af te laten breken waarna het binnenblad zou gaan fungeren als een normale tussenwoningmuur. De spouwmuur dient te worden beschouwd als één bakstenen constructie waarbij de spouw doelbewust werd gecreëerd om een isolerende werking te hebben voor de woning.

De bakstenen zijgevel staat trouwens volledig op eigendom van verzoeker. Het buitenspouwblad kan juridisch gezien door aanvrager dus ook evenmin worden afgebroken waarna het binnenspouwblad als 'normale tussenwoningmuur' zou gaan fungeren omdat blijkens het proces-verbaal van afpaling de zijgevel volledig op eigendom van verzoeker staat. Ook in dit perspectief kan het buitenblad van de bakstenen muur niet worden beschouwd als een 'bekleding' in de zin van artikel 4.4.3. VCRO aangezien het geen 'bekleding' is die op de eigendom van aanvrager werd opgericht in afwachting dat aanvrager een woning zou oprichten op zijn eigendom.

Door de vergunning desalniettemin te verlenen, schendt de bestreden beslissing artikel 4.4.3. VCRO en faalt de motivering in rechte.

De zijgevel beantwoordt buitendien aan geen van beide in artikel 4.4.3. VCRO voorziene situaties, zodat de vergunning hoe dan ook niet kan worden afgeleverd.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De discussie betreft in het bijzonder de voorwaarde waar gesteld wordt dat de woning van het driegeveltype is 'in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur op een bestaande woning op een belendend perceel'.

Om als wachtmuur te kunnen aangemerkt worden zijn er twee mogelijkheden: ofwel betreft het een dubbele wand, opgetrokken OP de perceelsgrens, ofwel betreft het een enkele wand (beschermde door een tijdelijke waterafstotende bekleding), opgetrokken TEGEN de perceelsgrens.

Beroeper woont links van het betrokken perceel. De bestreden beslissing betreft een verkavelingsvergunning die het bouwen van een eengezinswoning mogelijk maakt, gekoppeld aan de woning van beroeper.

Twee gegevens zijn in deze belangrijk:

- 1. waar staat de zijgevel van de woning van beroeper*
- 2. betreft het een enkele of dubbele wand*

1. waar staat de zijgevel van de woning van beroeper

Wat dit aspect betreft, is er geen enkele discussie: er is een afpalingsprocedure doorlopen bij het Vrederecht van het kanton Waregem dat geleid heeft tot een PV van afpaling, dat zowel door de vergunningsaanvrager als door de beroeper werd ondertekend. Dit PV van afpaling stelt heel duidelijk dat de zijgevel van de woning van beroeper TEGEN de perceelsgrens gesitueerd is.

Dit wordt ook nog eens duidelijk herhaald door de beroeper in het verzoekschrift tot nietigverklaring. Dit gegeven staat bijgevolg buiten discussie.

2. Betreft het een enkele of dubbele wand

Verzoekende partij stelt zelf dat de zijgevel is opgetrokken uit een dragende bakstenen binnenwand en een tweede bakstenen wand als afwerking (zonder dragende functie). Dit betreft aldus duidelijk géén dubbele wand, dit wordt ook zo gesteld door verzoekende partij zelf.

Verzoekende partij is echter van oordeel dat het ook geen enkele wand betreft...

Nochtans werd in de vorige beslissing van de deputatie d.d. 08/01/2015 uitdrukkelijk gemotiveerd dat de zijgevel wel degelijk als wachtmuur kan worden aangemerkt indien blijkt dat deze tegen de perceelsgrens werd gebouwd. Deze motivering werd in de huidige bestreden beslissing terug overgenomen: "Op basis van het vergroot bouwplan van de woning van beroeper dient vastgesteld dat de zijgevel van het hoofdvolume van de woning waartegen aanvrager wil aanbouwen geen dubbele muur betreft. Het gaat om een spouwmuur met een stenen binnenspouwblad en een stenen buitenspouwblad waarbij het buitenspouwblad geen dragende functie heeft en dit als bekleding dient aangemerkt. Gelet op de rechtspraak van de Raad van Vergunningsbetwistingen dd. 11 juni 2013, nr. A/2013/0303 betreffende het begrip "tijdelijk waterafstotende bekleding" dient vastgesteld dat de zijgevel als wachtmuur kan worden aangemerkt indien blijkt dat deze tegen de perceelsgrens werd gebouwd."

De 'discussie' omtrent het karakter van de zijgevel van de woning van beroeper was aldus reeds in 2015 uitgeklaard. Deze zijgevel kan wel degelijk als 'enkele wand' aangemerkt worden zoals bedoeld in artikel 4.4.3 VCRO.

Aangezien ondertussen ook werd uitgeklaard dat de zijgevel tegen de perceelsgrens staat, voldoet de aanvraag wel degelijk volledig aan de vereisten van artikel 4.4.3 VCRO.

*De deputatie heeft in deze dan ook de enige correcte beslissing getroffen en deze beslissing werd wel degelijk omstandig en afdoende gemotiveerd.
..."*

3.

De tussenkomende partij repliceert:

*" ...
11.*

Verzoekende partij beroept zich op de schending van de formele motiveringsplicht. Ter zake dient vastgesteld dat in het verzoekschrift nergens wordt aangegeven welke motivering zou ontbreken m.b.t. de toepassing van artikel 4.3 3 VCRO in de bestreden beslissing. Daarentegen formuleert verzoekende partij een inhoudelijke kritiek, waardoor er onmogelijk sprake kan zijn van enige schending van de formele motiveringsplicht. Het middel is bijgevolg onontvankelijk voor zover het is gestoeld op een vermeende schending van de formele motiveringsplicht.

12.

Voor zover verzoekende partij argumenteert dat niet voldaan zou zijn aan de voorwaarden om van een dubbelwandige wachtmuur in de zin van artikel 4.3.3 VCRO te kunnen gewagen, dient vastgesteld dat verwerende partij duidelijk uitgaat van het standpunt dat er sprake is van een enkelwandige wachtmuur met tijdelijke waterafstotende bekleding. Bijgevolg is de argumentatie inzake de dubbelwandige wachtmuur niet dienstig voor de beslechting van het voorliggende dossier, waardoor hier niet verder op zal worden ingegaan.

13.

Verzoekende partij stelt dat er in casu geen sprake zou kunnen zijn van een enkelwandige wachtgevel voorzien van een tijdelijke waterafstotende bekleding aangezien de muur (dragend binnenspouwblad, spouw en isolerend buitenspouwblad) als één geheel dient te worden aanzien.

Deze visie kan uiteraard niet worden onderschreven. In de visie van verzoekende partij zou immers nooit sprake kunnen zijn van een waterafstotende bekleding omdat deze steeds één geheel zou uitmaken met de enkelwandige muur. In voorliggende casus is het onderscheid tussen de wand en de waterafstotende bekleding zelfs fysiek voorhanden door de aanwezigheid van de spouw, waardoor de waterafstotende bekleding (isolierend buitenspouwblad) fysiek te onderscheiden valt.

Bijgevolg blijkt duidelijk dat er sprake is van een enkelwandige wachtgevel met een tijdelijke waterafstotende bekleding. Verwerende partij oordeelde dan ook terecht als volgt:

(...)

14.

Voorts stelt verzoekende partij dat uit de Memorie van Toelichting bij de VCRO zou blijken dat er enkel sprake kan zijn van een enkelwandige gevel met waterafstotende bekleding indien de waterafstotende bekleding dient te worden afgebroken om tot de bouw van de nieuwbouwwoning over te gaan.

Hierbij wordt verwezen naar volgend citaat uit de parlementaire voorbereidingen:

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.*
- (...).*

Hieromtrent dient te worden vastgesteld dat verzoekende partij uitgaat van een foutieve lezing van de parlementaire voorbereidingen. Immers, hieruit blijkt enkel dat de aanpalende eigenaar "kan" verplicht worden om een deel van de wachtgevel af te breken, voor zover dit zou zijn vereist om tegen de perceelsgrens te kunnen aanbouwen. Daarentegen blijkt uit de voormelde tekst geen enkele verplichting om tot gedeeltelijke afbraak over te gaan. De enige voorwaarden om gewag te kunnen maken van een enkelwandige wachtgevel in de zin van artikel 4.3.3. VCRO zijn (i) het optrekken van de gevel tegen de perceelsgrens, (ii) de bouw hiervan voorafgaand aan 01.09.2009 en (iii) het voorzien van een tijdelijke waterafstotende bekleding.

Dit blijkt ook duidelijk uit de eigenlijke decreettekst waarbij een wachtgevel als volgt wordt gedefinieerd onder artikel 4.3.3. VCRO:

(...)

Van enige verplichting tot afbraak is hier dan ook geen enkele sprake. Verzoekende partij voegt dan ook een voorwaarde toe aan de duidelijke decreettekst.

15.

Ten overvloede merkt tussenkomende partij op dat de visie van verzoekende partij - met name een noodzaak tot afbraak van de tijdelijke waterafstotende bekleding - uitgaat van een foutieve definitie van het begrip "tijdelijk". In de visie van verzoekende partij zouden de materialen waarmee de waterafstotende bekleding is uitgevoerd een tijdelijk karakter moeten hebben.

Echter, Uw Raad heeft reeds geoordeeld dat het begrip "tijdelijk" niet slaat op de aard van de materialen, maar daarentegen betrekking heeft op het feit dat de waterafstotende bekleding wordt voorzien in afwachting van een aanbouw, ongeacht of deze waterafstotende bekleding al dan niet in "definitieve" materialen werd opgericht:

(...)

Een zelfde redenering gaat op voor het "dun buitenblad" waarvan verzoekende partij gewag maakt. Ook dit buitenblad heeft aan de buitenzijde geen isolatie (want deze heeft zelf een isolerend karakter) en heeft een beperkte breedte. Bijgevolg kan deze gevel perfect worden "ingewerkt" in de nieuw op te trekken zijgevel.

16.

Bovendien heeft het dun buitenblad - door haar concipiëring als onderdeel van een spouwmuur - weldegelijk een waterafstotend karakter. Dit is immers de karakteristieke eigenschap van een spouwmuur. Indien dit niet het geval zou zijn, zou beroepindiener immers over de gehele lengte van de gevel te kampen hebben met vochtinfiltraties. Verzoekende partij erkent bovendien in het inleidende verzoekschrift ook expliciet de isolerende werking.

Uit het voorgaande blijkt dan ook dat aan alle voorwaarden conform artikel 4.3.3. VCRO is voldaan en de bestreden beslissing ter zake een deugdelijke motivering bevat, dit in navolging van het verslag van de PSA.

...

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota dat een vergunningsbeslissing niet alleen louter formeel een motivering moet bevatten, maar ook een afdoende motivering. Een motivering moet in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De bestreden beslissing schendt artikel 4.4.3 VCRO en voldoet daar niet aan.

Bij een spouwmuur kan er volgens de verzoekende partij onmogelijk worden volgehouden dat de buitenste wand (het 'buitenblad') van de muur een 'tijdelijke bekleding' van een enkele wand zou zijn, opgericht in afwachting dat de buur op het naastliggende perceel zou bouwen. Wanneer de bouwheer van een woning een muur als spouwmuur opricht, dan is dat met de bedoeling om de muur als vrijstaand te behouden. De verzoekende partij verwijst ter vergelijking naar dezelfde opbouw die onder meer ook de voorgevel heeft. De verwerende en de tussenkomende partij kunnen niet voorhouden dat er ook daar eenzelfde spouwmuur opgericht werd, met het buitenblad als 'tijdelijke bekleding' in afwachting dat er tegen die gevel aangebouwd wordt.

Beoordeling door de Raad

1.

Om te voldoen aan de vereiste van een afdoende motivering in de zin van artikel 3 van de Motiveringswet, moeten de in de bestreden beslissing opgenomen motieven draagkrachtig zijn, dat wil zeggen dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen. Een

motivering die inhoudelijk niet deugt, kan niet draagkrachtig zijn. Anders dan de tussenkomenende partij opwerpt, is de aangevoerde schending van de Motiveringswet ontvankelijk.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij met toepassing van artikel 4.4.3 VCRO een verkaveling van een lot voor een woning in halfopen bebouwing die volgens het gewestplan 'Roeselare-Tielt' in agrarisch gebied ligt.

Artikel 4.4.3 VCRO bevat een regeling – de 'afwerkingsregel' – op grond waarvan er in afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften een vergunning verleend kan worden.

Artikel 4.4.3 VCRO, in zijn toepasselijke versie, bepaalt:

“ ...

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

1° de nieuwe woning is van:

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

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

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

3° het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1 000 m³;

4° de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt onder « wachtmuur » verstaan:

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

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

...”

De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (vervolgens: ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet) vermeldt over de bedoeling van de 'afwerkingsregel' (Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 138):

“ ...

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

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

435. Niet elke blinde muur is een wachtmuur.

Enkel in volgende 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.

...

De datum van 1 september 2009 is het resultaat van de wijziging bij amendement van de ontwerp-bepaling (*Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/3, 30; verslag, Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/6, 52*).

Uit de aangehaalde parlementaire voorbereidingen van de regeling die in artikel 4.4.3 VCRO opgenomen is, blijkt dat de decreetgever de afwijkingsmogelijkheid gecreëerd heeft "om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren (...) weg te werken zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt", maar daarbij "strikte voorwaarden" opgelegd heeft om uit te sluiten dat elke blinde muur als een wachtmuur beschouwd zou worden en "misbruiken en wildgroei tegen te gaan". Die "strikte voorwaarden" zijn in de definitie van 'wachtmuur' voor de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO vervat, die met een tijdsbepaling aangevuld werd om te vermijden "dat in de toekomst nog aanleiding wordt gegeven tot het gebruik van de afwerkingsregel".

Als uitzonderingsbepaling moet artikel 4.4.3 VCRO restrictief worden uitgelegd en toegepast. Die strekking blijkt ook uit het antwoord van de Vlaamse minister voor ruimtelijke ordening op de parlementaire vraag nummer 449 van 5 mei 2011. De vraag stelt onder meer:

"...

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

(...)

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.

(...)

Neemt de minister het in overweging om de afwerkingsregel te versoepelen, door bijvoorbeeld de voorwaarde van de waterafstotende bekleding te laten vallen, teneinde zo meer eigenaars de mogelijkheid te geven om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor een nog resterend perceel bestemd voor een half open of gesloten bebouwing?

...

De Vlaamse minister voor ruimtelijke ordening verwijst in zijn antwoord naar de memorie van toelichting bij het ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet en stelt vervolgens:

“ ...

Hieruit blijkt dat het door de vorige Vlaamse Regering (...) voorgestelde decreet duidelijk de bedoeling derde lid, had om het begrip “wachtmuur” strikt te beperken.

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

...”

3.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de betrokken zijgevel van de woning van de verzoekende partij voldoet aan de definitie van ‘wachtmuur’, niet in de zin van artikel 4.4.3, derde lid, 1° VCRO, wel in de zin van artikel 4.4.3, derde lid, 2° VCRO, dat wil zeggen een enkele wand die al op 1 september 2009 tot tegen de perceelgrens opgetrokken is en die door een tijdelijke waterafstotende bekleding beschermd is. De aanspraak van de tussenkomende partij op de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO wordt daarmee ingewilligd.

Dat de zijgevel tot tegen de perceelgrens gebouwd is, leidt de verwerende partij af uit het proces-verbaal van afpaling van 23 november 2015 van een landmeter-expert bij de aanvraag.

Om te besluiten dat de zijgevel door een tijdelijke waterafstotende bekleding beschermd is, maakt de verwerende partij in de bestreden beslissing zich de motivering van haar weigeringsbeslissing van 8 januari 2015 eigen. De motivering luidt dat het “gaat om een spouwmuur met een stenen binnenspouwblad en een stenen buitenspouwblad waarbij het buitenspouwblad geen dragende functie heeft en dit als bekleding dient aangemerkt”. De verwerende partij vervolgt dat “[g]elet op

de rechtspraak (...) betreffende het begrip “tijdelijk waterafstotende bekleding” dient vastgesteld dat de zijgevel als wachtmuur kan worden aangemerkt indien blijkt dat deze tegen de perceelgrens werd gebouwd”.

4.

Het volstaat klaarblijkelijk niet dat de zijgevel tot tegen de perceelgrens gebouwd is om tot het bestaan van een ‘wachtmuur’ in de zin van artikel 4.4.3, derde lid, 2° VCRO te besluiten. Vereist is dat de enkele tot tegen de perceelgrens opgetrokken wand op 1 september 2009 door een tijdelijke waterafstotende bekleding beschermd is. Het begrip ‘bekleden’ staat, in de spraakgebruikelijke betekenis, voor ‘overdekken met een stof’.

Het wordt niet betwist dat de zijgevel van de woning een spouwmuur is, dat wil zeggen een dubbele muur met een beperkte ruimte ertussen. De bestreden beslissing bevat geen aanvaardbaar motief om de spouwmuur te beschouwen als een ‘wachtmuur’ die op afwerking wacht, zoals bedoeld in artikel 4.4.3, derde lid, 2° VCRO. Anders dan de verwerende partij in de bestreden beslissing aanneemt, is het bakstenen buitenblad van de spouwmuur geen ‘bekleding’. Dat het stenen buitenblad geen dragende functie heeft, laat niet toe om het als een ‘bekleding’ aan te merken.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het overige middel wordt niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

Er bestaat reden om de aanspraak van de verzoekende partij, als ten gronde in het gelijk gestelde partij, op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro in te willigen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Bertrand VERHOYE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 maart 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend wordt voor het creëren van een lot voor halfopen bebouwing op het perceel gelegen te 8710 Wielsbeke, Hooiestraat +11, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 0107G (deel).
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 mei 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Chana GIELEN

Geert DE WOLF