

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1172
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0491/A

Verzoekende partij	de heer Willy MANGELEER vertegenwoordigd door advocaat Laurent PROOT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	mevrouw Cecile CHRISTIAENS vertegenwoordigd door advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9230 Wetteren, Wegvoeringstraat 41

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Horebeke van 12 oktober 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het perceel gelegen te 9667 Sint-Kornelis-Horebeke (Horebeke), Buikberg 14A, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 626.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 juni 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 29 juli 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 oktober 2017.

Advocaat Karolien BEKÉ die voor de verzoekende partij verschijnt, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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 18 mei 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Horebeke een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het perceel, gelegen aan de weg Buikberg 14A.

De verkavelingsaanvraag strekt tot het creëren van een lot voor een eengezinswoning in halfopen bebouwing, aan te bouwen tegen de woning van de verzoekende partij, Buikberg 16.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld met een koninklijk besluit van 24 februari 1977, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 12 juni 2015 tot en met 12 juli 2015 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij brengt op 18 september 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Horebeke brengt op 29 september 2015 een ongunstig vooradvies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 6 oktober 2015 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Horebeke weigert op 12 oktober 2015 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 9 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 december 2015 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“...

De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...). De aanvraag staat immers niet in functie van enige agrarische activiteit, maar beoogt louter de oprichting van een residentiële eengezinswoning.

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

Art. 4.4.3 VCRO stelt:

(...)

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 $\pm 650 \text{ m}^2$. Het bouwvolume van de nieuw op te richten woning wordt in de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften beperkt tot het maximaal toegelaten volume van 1.000 m^3 . De bestaande aan te bouwen woning Buikberg 16 werd opgericht in 1934, wordt bewoond en is niet verkrot.

Op deze punten, mits de strikte beperking van het lot tot maximaal 650 m^2 , is het gevraagde in overeenstemming met de geldende afwijkingsbepaling.

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

In voorliggende aanvraag dient, samen met het gemeentebestuur, vastgesteld dat er geen sprake is van een wachtgevel in de zin van artikel 4.4.3 VCRO.

In eerste instantie wordt door de eigenaar van de woning Buikberg 16 betwist dat de betreffende zijgevel waar zou tegenaan gebouwd worden tot tegen de perceelsgrens werd opgericht.

Het kadasterplan toont dat de perceelsgrens met het rechts aanpalende perceel gelijk loopt met de zijgevel. Uit het opmetingsplan en de motivering van de aanvrager, opgesteld door een beëdigd landmeter-expert lijkt het eveneens aannemelijk dat de woning wel degelijk tot tegen de perceelsgrens staat. De betwisting over de juiste ligging van de perceelsgrens betreft evenwel een burgerlijke aangelegenheid die door een burgerlijke rechter moet beslecht worden; de vergunningverlenende overheid is niet bevoegd een uitspraak te doen omtrent dergelijk geschil. De vergunningverlenende overheid mag bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zuiver burgerrechtelijke aspecten niet als determinerende elementen in haar beslissing betrekken.

Er wordt vastgesteld dat krachtens artikel 4.2.22. §1 VCRO vergunningen een zakelijk karakter hebben. "Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

Hetzelfde kan gesteld omtrent de aanwezigheid van de glasdallen in de zijgevel. Wanneer aanvrager stelt nooit toelating verleend te hebben voor de plaatsing van de glasdallen, betreft dit een burgerrechtelijk aspect en geen determinerend stedenbouwkundig element.

Ten gronde kan betreffende de zijgevel worden vastgesteld dat het gaat om de rechterzijgevel van een eerder bescheiden eengezinswoning, anderhalve bouwlaag onder zadeldak, daterend uit 1934, en waarbij uit de vormgeving van de woning op zich niet kan afgeleid worden dat het ooit de bedoeling geweest is tegen de woning aan te bouwen.

De muur is afgewerkt, identiek aan de voorgevel van de woning, met een witgeschilderde gevelsteen.

Het betreft een wand van 24 cm dikte, waarvan niet aangetoond wordt dat deze beschermd is door een specifieke waterafstotende bekleding. De linkerzijgevel van de woning werd wel bekleed met waterafstotende schalies.

Er kan enigszins ingekomen in de bewering van de aanvrager dat de betreffende rechtermuur noord-oost gericht is, en aldus een kant is waar minder neerslag verwacht

wordt, waardoor de aanwezigheid van de bakstenen muur op zich verhindert dat vocht de woning binnendringt.

Bijkomend wordt vastgesteld dat de dakpannen beperkt over de zijgevel kragen, alsook dat een schouw werd opgericht tot tegen de zijgevel. Er zijn ankers zichtbaar in de muur.

Op zich zijn dit geen elementen die er elk op zich toe leiden dat de muur niet als wachtmuur kan geconcipieerd worden, echter leidt het geheel van de uitwerking van de woning en de betreffende muur ertoe dat geen indruk van een af te werken wachtmuur ontstaat.

In de achterbouw werden bovendien, zeker reeds sinds 1976 zoals blijkt uit een tijdens de beroepsprocedure toegevoegde verklaring van toenmalige huurders, verlichtings- en verluchtingselementen ten behoeve van sanitaire ruimtes aangebracht. Het gaat om 2 rijen glasdallen, telkens 2 glasdallen met een glasdal met verluchting. Het gaat om kleine verlichtings- en verluchtingselementen die er wel toe leiden dat het geen blinde muur betreft. Een wachtmuur moet minstens een blinde muur zijn.

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

De bestaande muur kan bezwaarlijk als landschappelijk onaantrekkelijk of storend worden aangemerkt.

De zijgevel vormt in de omgeving geen opmerkelijk of ongepast element. Het loutere gegeven dat de muur tot op de perceelsgrens staat (zonder rekening te houden met de betwisting hiervan) betekent nog niet dat het om een wachtgevel zou gaan.

Uit hoofde hiervan betreft de rechter zijgevel van de bestaande woning geen storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuur die op een adequate manier weg zou dienen te worden weggewerkt; terwijl dit het opzet is van artikel 4.3.3 van de VCRO.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Omwille van bovenvermelde juridische belemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen aangaande het ingediende verkavelingsontwerp niet verder relevant.
..."*

Na de hoorzitting van 12 januari 2016 beslist de verwerende partij op 18 februari 2016 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

"...

De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...). De aanvraag staat immers niet in functie van enige agrarische activiteit, maar beoogt louter de oprichting van een residentiële eengezinswoning.

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

Art. 4.4.3 VCRO stelt:

(...)

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 $\pm 650 \text{ m}^2$. Het bouwvolume van de nieuw op te richten woning wordt in de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften beperkt tot het maximaal toegelaten volume van 1.000 m^3 . De bestaande aan te bouwen woning Buikberg 16 werd opgericht in 1934, wordt bewoond en is niet verkrot.

Op deze punten, mits de strikte beperking van het lot tot maximaal 650 m^2 , is het gevraagde in overeenstemming met de geldende afwijkingsbepaling.

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

In eerste instantie wordt door de eigenaar van de woning Buikberg 16 betwist dat de betreffende zijgevel waar zou tegenaan gebouwd worden tot tegen de perceelsgrens werd opgericht.

Het kadasterplan toont dat de perceelsgrens met het rechts aanpalende perceel gelijk loopt met de zijgevel. Uit het opmetingsplan en de motivering van de aanvrager, opgesteld door een beëdigd landmeter-expert lijkt het eveneens aannemelijk dat de woning wel degelijk tot tegen de perceelsgrens staat. De betwisting over de juiste ligging van de perceelsgrens betreft evenwel een burgerlijke aangelegenheid die door een burgerlijke rechter moet beslecht worden; de vergunningverlenende overheid is niet, bevoegd een uitspraak te doen omtrent dergelijk geschil. De vergunningverlenende overheid mag bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zuiver burgerrechtelijke aspecten niet als determinerende elementen in haar beslissing betrekken.

Er wordt vastgesteld dat krachtens artikel 4.2.22. §1 VCRO vergunningen een zakelijk karakter hebben. "Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

Hetzelfde kan gesteld omtrent de aanwezigheid van de glasdallen in de zijgevel. Wanneer aanvrager stelt nooit toelating verleend te hebben voor de plaatsing van de glasdallen, betreft dit een burgerrechtelijk aspect en geen determinerend stedenbouwkundig element. Ten gronde kan betreffende de zijgevel worden vastgesteld dat de muur is afgewerkt, identiek aan de voorgevel van de woning, met een witgeschilderde gevelsteen. Door de verflaag is de muur waterafstotend. Nergens wordt vermeld of duidelijk omschreven wat men met "waterafstotend materiaal" exact bedoelt. De visuele waarneming ondersteunt hier de stelling dat de verflaag wel degelijk als waterafstotende bekleding dient te worden aanvaard. Uit parlementaire vragen blijkt dat de afwerkingsregel bedoeld is om alle halfopen of gesloten braakliggende percelen te kunnen exploiteren.

In de achterbouw werden, zeker sinds 1976, zoals blijkt uit een tijdens de beroepsprocedure toegevoegde verklaring van toenmalige huurders, verlichtings- en verluchtingselementen ten behoeve van sanitaire ruimtes aangebracht. Het gaat, om 2 rijen glasdallen, telkens 2 glasdallen met een glasdal met verluchting. Voor de beoordeling van de voorwaarden aangaande de wachtgevel, dient evenwel gekeken naar de initiële toestand (zie arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen van 25 november 2014 A/2014/0798).

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen.

De goede ruimtelijke ordening

Het te verkavelen perceel is gelegen in de deelgemeente Sint-Kornelis-Horebeke, op ongeveer 2km van de kerk. Het-terrein bevindt zich langsheen de gemeenteweg Buikberg,

binnen een omgeving gekenmerkt door een verscheidenheid aan bouwtypes met halfopen en open bebouwingen.

Met voorliggende verkaveling wordt een lot voor de oprichting van een halfopen eengezinswoning gecreëerd. Het profiel van de nieuwbouwwoning sluit volledig aan aan de bestaande woning links. De tuinzone is voldoende groot. Het aantal mogelijke bijgebouwen wordt beperkt om zo het open karakter te accentueren en de privacy van de aanpalenden te garanderen.

(...)

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden: de (al dan niet wederrechtelijk opgerichte) verluchtingskanalen dienen ingewerkt te worden.

...

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

Een eerste middel neemt de verzoekende partij uit de schending van het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977; van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van artikel 4.4.3 VCRO, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1999 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen, het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel van de materiële motivering.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

De verzoekende partij wenst in eerste instantie te wijzen op het algemeen uitgangspunt dat het verkavelen van agrarisch gebied met het oog op woningbouw niet is toegestaan.

Overeenkomstig het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de gewestplannen zijn agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin (artikel

11 van het betrokken besluit). Kortom, nieuwe woningen horen niet thuis in agrarisch gebied.

Een uitzondering op het principiële verbod op residentiële woningbouw in agrarisch gebied, werd in 2009 ingevoerd. Meer bepaald werd in artikel 4.4.3 VCRO de mogelijkheid ingeschreven om aan een bestaande wachtgevel een driegevelwoning te voorzien (de zogenaamde afwerkingsregel).

Cruciaal voor de toepassing van de afwerkingsregel is het bestaan van wachtmuur. Enkel indien de muur van de bestaande woning op het belendend perceel een wachtmuur is, kan van deze uitzonderingsregel toepassing worden gemaakt.

In artikel 4.4.3, 3e lid VCRO wordt daarenboven een strikte definitie gegeven van een wachtmuur, meer bepaald komen enkel volgende twee 'hypotheses' in aanmerking om als wachtmuur in de zin van artikel 4.4.3 te worden beschouwd:

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.

Hieruit blijkt duidelijk dat de decreetgever ervoor heeft geopteerd de definitie van een 'wachtmuur' in het VCRO strikt te omschrijven. Bedoeling hiervan is dat enkel kan worden toepassing gemaakt van de 'afwerkingsregel' indien de wachtmuur voldoet aan deze definitie. Kortom, men wenst een strikte/enge toepassing van de afwerkingsregel, hetgeen logisch is nu er sprake is van een uitzonderingsregel.

Dat artikel 4.4.3 VCRO een uitzonderingsregel is die in beperkende zin moet worden uitgelegd, werd reeds herhaaldelijk bevestigd door uw Raad, dit ook na onderzoek van de parlementaire voorbereidingen (RVVB dd. 1 december 2015, 1516/A/0319 en RVVB dd. 16 februari 2016, 1516/A/0616)

In de parlementaire voorbereidingen wordt inderdaad bevestigd dat niet elke blinde gevel als een wachtmuur kan worden aanzien en het (enkel) de bedoeling is om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren weg te werken.

(...)

Welnu, naar het oordeel van de verzoekende partij is de muur (die deel uitmaakt van zijn woning van) geenszins als een wachtmuur overeenkomstig artikel 4.4.3 VCRO aan te merken, dit om volgende redenen:

1° eerste hypothese: Het leidt geen twijfel dat er geen sprake is van een dubbele wand opgetrokken op de perceelsgrens. Dit wordt immers door de aanvragers erkent in de voorliggende aanvraag. meer bepaald stelt de aanvrager in de beschrijvende nota: (...).

Ook verzoekende partij kan bevestigen dat de woning niet is opgetrokken tot op de perceelsgrens en geen dubbele wand heeft. De volledige woning (en dus niet alleen de betrokken zijgevel) is immers opgetrokken met enkele muren.

2° tweede hypothese : rest nog de vraag of in casu kan worden gesproken van een enkele wand die op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding. Dat dit geenszins het geval is, blijkt uit het onderstaande:

Geen duidelijkheid omtrent het feit dat de muur tot tegen de perceelsgrens is opgetrokken.

Hoewel er sprake is van een enkele wand, ging de aanvrager er zondermeer van uit dat deze gevel tot tegen de perceelsgrens is opgericht. Het aanvraagdossier bevat nochtans geen (tegensprekelijk opgesteld) opmetingsplan dat de exacte perceelsgrens aangeeft. Temeer nu de vraag of er sprake is van een gevel tot tegen de perceelsgrens cruciaal is in de definitie - en het voor verzoekende partij niet duidelijk is waar de exacte perceelsgrens is gelegen - meent verzoekende partij dat hieromtrent uitsluitel moet worden bekomen alvorens een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

Verkeerdelijk wordt in de bestreden beslissing gesteld dat deze discussie een louter burgerrechtelijke discussie is:

(...)

Het bestaan van wachtmuur tot tegen de perceelsgrens is immers opgenomen in de definitie van artikel 4.4.3 VCRO. Het dient dus ontegensprekelijk vast te staan dat er sprake is van een muur tot tegen de perceelsgrens, wat hier geenszins duidelijk is. Alleen al hieruit blijkt dat de bestreden beslissing ten onrechte toepassing heeft gemaakt van artikel 4.4.3 VCRO.

Omtrent het gebrek aan afwerking met een tijdelijk waterafstotende laag

Een tweede belangrijke voorwaarde die dient vervuld te zijn om te beslissen dat er sprake is van een wachtmuur overeenkomstig artikel 4.4.3 VCRO is het feit dat de wachtmuur dient te zijn afgewerkt met een tijdelijke waterafstotende bekleding. (...)

Welnu, in casu volgt uit de toegevoegde fotoreportage (stuk 3) zondermeer dat er geen sprake is van een tijdelijke waterafstotende bekleding. Er is immers op de betrokken muur geen enkele bekleding aangebracht (noch tijdelijk, noch permanent). De muur vertoont dan ook geen enkel verschil met de afwerking van de voorgevel. Beide muren zijn eenvoudigweg geschilderd.

Merk hierbij op dat ook de PSA (terecht) stelt dat er geen verschil is met de voorgevel en de opbouw van de muren (het betreffen allemaal enkele muren), terwijl de afwerking van de betrokken muur wel verschilt van de linkerzijgevel, dit gezien deze wel is bekleed met waterafstotende schalies (en de betrokken muur niet!):

(...)

Voor zoveel als nodig, dient benadrukt dat de parlementaire voorbereidingen die inderdaad bevestigen dat niet elke blinde muur een wachtgevel is. Ook hier wordt andermaal bevestigd dat het bestaan van een muur voorzien van een waterafstotende bekleding het criterium vormt (...):

(...)

Hieruit kan worden afgeleid dat de afwerking met een waterafstotende bekleding aan de wachtmuur noodzakelijk is om het 'statuut/kenmerk' van een wachtmuur te bekomen.

Dat de decreetgever daarenboven niet van plan is de vereiste van de tijdelijke waterafstotende bekleding uit de definitie te schrappen, blijkt uit een parlementaire vraag van 5 mei 2011 van de heer Marnic De Meulemeester, die zich bekleeg over de strenge definitie van het begrip 'wachtmuur', en het antwoord hierop van minister Muyters (stuk 8).

Ten overvloede kan nog worden gewezen op een arrest van de RVVB van 1 oktober 2013 (nr. A/2013/0564) die in lijn met de definitie eveneens stelt dat niet elke blinde gevel een wachtgevel is.

Bovenstaande correcte vaststellingen, druisen regelrecht in tegen het standpunt in de bestreden beslissing 'dat uit parlementaire vragen blijkt dat de afwerkingsregel bedoeld is om alle halfopen of gesloten braakliggende percelen te kunnen exploiteren'.

De bestreden beslissing gaat dan ook bijzonder kort door de bocht (en gaat lijnrecht in tegen de bovenvermelde definitie) waar zij (om toch enige verantwoording te kunnen geven) eenvoudigweg aangeeft dat de verlaag als de waterafstotende bekleding kan worden aanzien. Alleen al het feit dat een verlaag niet als een effectieve 'bekleding' kan worden aangemerkt, is voldoende om aan te tonen dat de bestreden beslissing de definitie volledig foutief toepast.

Ten overvloede, kan nog worden gewezen naar de uiteenzetting in het verslag van de PSA waarbij wordt aangegeven dat het opzet van de uitzonderingsbepaling van artikel 4.4.3 VCRO erin bestaat om landschappelijk onaantrekkelijke of storende wachtgevels af te werken. Terecht komt de PSA (onder verwijzing naar de gelijkaardige afwerking van de voorgevel en de betrokken gevel) tot de vaststelling dat in casu geen sprake is van een storende gevel, reden waarom artikel 4.4.3 VCRO niet kan worden toegepast. Deze argumentatie van de PSA wordt eenvoudigweg niet beantwoord in de bestreden beslissing.

Tot slot kan nog worden gewezen op het arrest van uw Raad dd. 6 mei 2014 (A/014/0336) waar werd opgemerkt dat alleen al de vaststelling dat er niet is voorzien in een tijdelijke waterafstotende bekleding een voldoende vaststelling is om te beslissen dat geen toepassing kon worden gemaakt van artikel 4.4.3 VCRO.

De kenmerken van een wachtmuur zijn niet aanwezig

Ten overvloede kan nog worden vastgesteld dat de betrokken muur geenszins de kenmerken vertoont van een wachtmuur (en zelfs niet van een blinde gevel). Dit nu zich in de muur een tweetal 'vensters' bevinden voor de verluchting van de sanitaire ruimtes. Zoals reeds aangegeven, is de betrokken muur op een gelijkaardige wijze opgebouwd en afgewerkt als de andere muren van de woning. Er is dus bij het bouwen geen rekening gehouden met een eventuele latere aanbouw (hetgeen ook blijkt uit de (raam)openingen die reeds bij de oprichting van de woning werden voorzien).

Dat de aanwezigheid van verluchtingsbuizen/gevelopeningen eveneens tot de conclusie leidt dat er geen sprake is van een wachtgevel, werd eveneens bevestigd in het arrest van uw Raad van 6 mei 2014 (A/014/0336):

(...)

Het is logisch dat deze verluchtingsgaten van bij de oprichting van de woning werden voorzien, dit omdat de sanitaire ruimtes steeds op deze locatie aanwezig waren in de woning en deze ruimtes effectief nood hebben aan verluchting. Het is daarenboven zeker dat de betrokken verluchtingsgaten sinds 1976 aanwezig zijn.

Volledig verkeerd wordt in de bestreden beslissing aangegeven dat voor de beoordeling van deze voorwaarde dient gekeken te worden naar de initiële toestand.

In eerste instantie dient vastgesteld dat het bestaan van de verluchtingsgaten effectief de initiële toestand uitmaakt. De deputatie gaat dus zondermeer uit van een verkeerde feitelijke vaststelling.

Daarenboven wordt in de bestreden beslissing verkeerdelijk gewezen naar het arrest van uw Raad dd. 25 november 2014 (A/2014/0798). Dit arrest betreft immers de vraag op welk tijdstip de voorwaarde moet vervuld zijn dat er sprake is van een wachtmuur tot op of tegen de perceelgrens. Dit nu in deze procedure de aanvrager klaarblijkelijk zowel eigenaar was

van de woning (met wachtgevel) als het aanpalende (te verkavelen) percelen. De RVVB heeft hier dan ook correct geoordeeld dat het inmiddels mogelijk is om via een verkaveling toepassing te maken van de afwerkingsgevel, zodat het feit dat er sprake is van één kadastraal perceel niet doorslaggevend is. Deze rechtspraak is dan ook niet ter zake dienend voor huidige discussie en wordt in de bestreden beslissing verkeerd toegepast.

Kortom, er is geenszins voldaan aan de definitie opgenomen in artikel 4.4.3 VCRO, zodat de bestreden beslissing verkeerdelijk uitgaat van het bestaan van een wachtgevel overeenkomstig deze uitzonderingsbepaling.

...

2.

De tussenkomenende partij antwoordt:

“ ...

a) Nopens de oprichting van de muur tot tegen de perceelsgrens

Verzoekende partij gaat nogal op een vrij lichtzinnige wijze duiding geven dat de wachtgevel niet tot tegen de perceelsgrens is opgericht, waardoor artikel 4.4.3. VCRO geen toepassing zou kunnen vinden.

Dit is echter heel kort door de bocht en manifest onjuist.

Immers, het PSA verslag stelt in die zin duidelijk:

In het kader van de opmaak van voorliggend verkavelingsdossier werd het terrein terug opgemeten. Uit de opmeting van 2015 en 1993 kan besloten dat de zijgevel wel degelijk tegen de perceelsgrens is gebouwd.

Volgens de mutatieschets 1934/7, eveneens als bijlage bij het beroepschrift gevoegd, is de woning opgericht in 1934 en staat de woning tot tegen de perceelsgrens.

De PSA oordeelt verder dan ook:

Het kadasterplan toont dat de perceelsgrens met het rechts aanpalende perceel gelijk loopt met de zijgevel. Uit het opmetingsplan en de motivering van de aanvrager, opgesteld door een beëdigd landmeter-expert lijkt het eveneens aannemelijk dat de woning wel degelijk tot tegen de perceelsgrens staat.

Ook de deputatie stelt in het bestreden besluit duidelijk:

“In eerste instantie wordt door de eigenaar van de woning Buikberg 16 betwist dat de betreffende zijgevel waar zou tegenaan gebouwd worden tot tegen de perceelsgrens werd opgericht.

Het kadasterplan toont dat de perceelsgrens met het rechts aanpalende perceel gelijk loopt met de zijgevel. Uit het opmetingsplan en de motivering van de aanvrager, opgesteld door een beëdigd landmeter-expert lijkt het eveneens aannemelijk dat de woning wel degelijk tot tegen de perceelsgrens staat.

De betwisting over de juiste ligging van de perceelsgrens betreft evenwel een burgerlijke aangelegenheid die door een burgerlijke rechter moet beslecht worden; de

vergunningverlenende overheid is niet bevoegd een uitspraak te doen omtrent dergelijk geschil. De vergunningverlenende overheid mag bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zuiver burgerrechtelijke aspecten niet als determinerende elementen in haar beslissing betrekken.

Er wordt vastgesteld dat krachtens artikel 4.2.22. §1 VCRO vergunningen een zakelijk karakter hebben. "Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

Deze motivering is meer dan gedetailleerd en afdoende en getuigt van een uiterst zorgvuldige feitenbevindingen.

Uw Raad heeft in haar arrest van 11 juni 2013 in de zaak met rolnummer 1112/0040/SA/2/0024 in die zin geoordeeld:

(...)

Eveneens terecht motiveert verwerende partij dat een discussie over burgerlijke rechten tot de bevoegdheid behoort van de burgerlijke rechter.

Op heden heeft verzoekende partij nog geen dergelijke burgerlijke procedure ingeleid.

De deputatie heeft derhalve op basis van de concrete feitelijke gegevens terecht gemotiveerd en geoordeeld dat de wachtgevel tot tegen de perceelsgrens is opgericht en dat derhalve is voldaan aan de voorwaarde van artikel 4.4.3. VCRO.

b) Nopens de waterafstotende bekleding

Artikel 4.4.3. VCRO stelt:

(...)

De VCRO stelt bijgevolg enkel de aanwezigheid van een waterafstotende bekleding.

(...)

Het PSA verslag stelt dienaangaande:

Het betreft een wand van 24 cm dikte, waarvan niet aangetoond wordt dat deze beschermd is door een specifieke waterafstotende bekleding. De linkerzijgevel van de woning werd wel bekleed met waterafstotende schalies.

Een – tijdens de beroepsprocedure voor de deputatie gegeven – enkele verklaring van de eigenaar van de belendende woning dat er de wachtmuur niet waterafstotend is bekleed, overtuigt niet en is niet draagkrachtig.

De materiaalkeuze van bekleding is ‘vrij’, zolang het maar een waterafstotende functie heeft.

In een parlementaire vraag (nr 449, 5/5/ 2011) werd gesteld:

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 bekijken 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.

Het is vooreerst niet – zoals de PSA argumenteert - omdat een bepaalde gevel met schalies is afgewerkt en een andere gevel niet, dat er zonder meer kan geoordeeld worden dat de niet met schalie beklede gevel niet waterafstotend kan behandeld zijn.

De PSA stelt daarenboven duidelijk:

De muur is afgewerkt, identiek aan de voorgevel van de woning, met een witgeschilderde gevelsteen.

Elke buitenmuur vereist een buitenverf, i.e. een verf geschikt om te hechten aan buitengevels.

Uit het fotomateriaal in het administratief dossier en ook bij de aanvraag is het heel duidelijk dat de verfbedekking op de belendende gevel geen verkleuringen heeft noch enig signaal geeft van waterinsijpeling.

Derhalve heeft elke verfsoort- overigens evident voor verf voor buitengevels – een porie dekkende eigenschap enerzijds en hierdoor een waterafstotende functie anderzijds.

Of nu alle gevels van een belendende woning wit zijn geschilderd of niet, heeft geen enkele relevantie om te oordelen of een wachtgevel waterafstotende bekleed is.

Er is geen enkele buitenverf voor gevels op de markt die niet porie dekkend zou zijn en die geen minimale waterafstotende functie heeft. Hiervoor kan worden verwezen naar diverse grote en kleinschalige verfspecialisten (sigma verf, colora, gamma, boss,).

Er wordt door verzoekende partij ook niet tegengesproken dat de wachtgevel niet wit is geschilderd.

De witgeschilderde gevelsteen is derhalve een evidente en veel toegepaste toepassing van waterafstotend materiaal, zoals vereist in de VCRO onder artikel 4.4.3. Gaan oordelen zoals verzoekende partij doet als zou een waterafstotende bekleding

De deputatie oordeelt in het bestreden besluit dan ook gemotiveerd, afdoende en uiterst zorgvuldig op basis van alle stukken van het haar voorgelegde dossier (replieknota, beroepsnota, administratief dossier) dat de wachtgevel wel degelijk waterafstotend is bekleed:

“Ten gronde kan betreffende de zijgevel worden vastgesteld dat de muur is afgewerkt, identiek aan de voorgevel van de woning, met een witgeschilderde gevelsteen. Door de verflaag is de muur waterafstotend. Nergens wordt vermeld of duidelijk omschreven wat men met "waterafstotend materiaal" exact bedoelt. De visuele waarneming ondersteunt hier de stelling dat de verflaag wel degelijk als waterafstotende bekleding dient te worden aanvaard.”

Verzoekende partij toont dan ook helemaal niet aan dat de verwerende partij kennelijk onredelijk of onzorgvuldig haar besluit heeft genomen door te oordelen dat de wit geschilderde wachtgevel voldoet aan de bepalingen van artikel 4.4.3. VCRO.

In een ondergeschikt, bijkomend onderdeel meent verzoekende partij te moeten oordelen dat de wachtgevel helemaal niet ‘storend of onaantrekkelijk zou zijn’. Ze verstoppert zich hier achter de stelling van de PSA:

“De bestaande muur kan bezwaarlijk als landschappelijk onaantrekkelijk of storend worden aangemerkt.”

Een bijkomende stedenbouwkundige interpretatie gaan geven aan wat lelijk en onaantrekkelijk is, is niet de doelstelling van artikel 4.4.3. VCRO, zoniet zou geen enkele wachtgevel voor afwerking in aanmerking komen.

Immers, elke wachtgevel die is voorzien van een waterafstotende bekleding, zou per definitie dan als niet storend of niet onaantrekkelijk worden beschouwd omdat hij reeds is bekleed met materiaal.

Met dergelijke redenering schiet de afwerkingsregel haar doel integraal voorbij en wordt deze onuitvoerbaar.

Kortweg, uit de parlementaire voorbereidingen blijkt duidelijk dat de aanwezigheid van een wachtgevel in agrarisch gebied wordt op zichzelf wordt door de ratio legis van de afwerkingsregel als storend en landschappelijk onaantrekkelijk.

Dit staat letterlijk te lezen in het doel van de afwerkingsregel (cfr parlementaire vraag nr 449 van 5 mei 2011):

“de afwerkingsregel werd immers ingevoerd om de nog halfopen 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.”

Een invulling van wat storend en onaantrekkelijk is, is niet voorzien in de VCRO noch in parlementaire voorbereidingen.

De PSA maakte dan ook een extra legem redenering, weke niet kan gevolgd worden.

De deputatie heeft in haar bestreden besluit dan ook terecht en gemotiveerd geoordeeld waarom de stelling van de PSA niet kan worden gevolgd:

“Uit de parlementaire vragen blijkt dat de afwerkingsregel bedoeld is om alle halfopen of gesloten braakliggende percelen te kunnen exploiteren.”

Met deze motivering wordt de stelling van de PSA over de aantrekkelijkheid van de wachtgevel zorgvuldig en deugdzzaam weerlegt, dit op basis van alle tijdens de beroepsprocedure door partijen voorgelegde nota's, foto's, ed...

c) Nopens de eigenschappen van de wachtmuur

Verzoekende partij tracht verder haar pijlen te schieten op het feit dat de wachtgevel niet de eigenschappen van een wachtmuur zou hebben.

Uw RVVB heeft in haar arrest van 25 november 2014 (arrestnummer A/2014/0798) geoordeeld:

In die zin voldoet de verzoekende partij aan de voorwaarde van artikel 4.4.3, derde lid VCRO dat stelt dat de wachtmuur vóór 1 september 2009 diende opgetrokken te zijn

op of tot tegen de perceelsgrens. De vervulling van deze voorwaarde dient, in tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, niet beoordeeld te worden op basis van de huidige toestand, dus het moment van de beoordeling van de bouwaanvraag, maar op het moment van de oprichting van deze woning, een moment dat gelegen dient te zijn vóór 1 september 2009.

Derhalve dient het begrip ‘wachtgevel’ beoordeeld te worden op het ogenblik van de oprichting van de belendende woning (waar tegen aan gebouwd wordt).

(...)

Gevolg gevend aan de rechtspraak van de RVVB in het arrest van 25 november 2014 dient het begrip ‘wachtmuur’ beoordeeld te worden in 1934, nl oprichting belendende woning. Dat het onomstotelijk vaststaat dat bij de oprichting van de woning in 1934 het een blinde muur betrof op de perceelsgrens.

Verzoekende partij maakt op geen enkele wijze duidelijk dat er bij de oprichting van de woning in 1934 er glasdallen of verluchtingsdallen aanwezig zouden zijn. Dit blijkt duidelijk uit de mail van 11/01/2016 (...) van verzoekende partij:

(...)

Deze werden wederrechtelijk door verzoekende partij of haar voorganger aangebracht in de woning van verzoekende partij.

Onderstaande fotomateriaal van google streetview uit 2009 geeft duidelijk het verschil in steenstructuur aan tussen de achterbouw en de oorspronkelijke woning, zodoende dat er duidelijk wijzigingen aan de muur zijn aangebracht na de oprichting van de woning in 1934. [...]

Verzoekende partij heeft noch in de beroepsprocedure noch voor Uw Raad een tegenindicatie voorgelegd aangaande de wachtgevel in 1934.

Zoals Uw Raad in haar arrest dd. 11 juni 2013 (A/2013/0303) duidelijk heeft gesteld kan de vraagsteller tot de afwerkingsregel niet de ‘dupe’ zijn van keuzes van derden, in casu de – na de oprichting van de woning waarin wederrechtelijke glasdallen werden geplaatst.

De verwerende partij heeft dan ook met alle feitelijkheden haar gekend zorgvuldig en deugdelijk geoordeeld dat voor de beoordeling van de wachtgevel dient gekeken te worden naar de initiële toestand, zijnde 1934.

...”

3.

De verzoekende partij dupliceert in haar toelichtende nota:

“..."

Geen duidelijkheid omtrent het feit dat de muur tot tegen de perceelsgrens is opgetrokken.

De tussenkomende partij meent verkeerdelijk dat de PSA, alsook de verwerende partij op een gemotiveerde wijze hebben vastgesteld dat de muur tot tegen de perceelsgrens is opgetrokken. De PSA en de verwerende partij stellen evenwel louter dat dit “aannemelijk” is, maar dat de betwisting over de juiste ligging van de perceelsgrens een burgerlijke aangelegenheid betreft die door een burgerlijke rechter moet worden beslecht. Noch de PSA, noch de deputatie bood met andere woorden uitsluitel over de exacte ligging van de perceelsgrens.

Nochtans vormt de ligging van de muur tot tegen de perceelsgrens een essentiële toepassingsvoorwaarde van artikel 4.4.3. VCRO. . Er dient dan ook herhaald te worden dat de stelling dat de discussie omtrent de ligging van de perceelsgrens een louter burgerrechtelijke discussie is geenszins kan worden bijgetreden. Opdat de verwerende partij de afwerkingsregel van artikel 4.4.3. VCRO kon toepassen in het bestreden besluit, diende het ontegensprekelijk vast te staan dat er sprake is van een muur tot de perceelsgrens. Een dergelijke zekerheid over de ligging van de perceelsgrens is in casu geenszins aanwezig, zodat het bestreden besluit artikel 4.4.3 VCRO niet kon toepassen.

De verwijzing door de tussenkomende partij naar het arrest van 11 juni 2013 van uw Raad (nr. A/2013/0303) ter ondersteuning van zijn standpunt is tevens onterecht en zelfs zondermeer foutief. Een correcte lezing van het arrest (p 2 verloop rechtspleging punt 2) leert dat uw Raad dit dossier herhaaldelijk heeft verdaagd, dit nu net om de uitspraak van de burgerlijke rechter af te wachten. Door de aanvrager was immers inderdaad (en gelet op de discussie omtrent de ligging van de perceelsgrens) een procedure opgestart voor de burgerlijke rechtbank. Uw Raad heeft destijds de beslissing in deze burgerlijke zaak (en dus de correcte ligging van de perceelsgrens) afgewacht alvorens een beslissing te nemen. Kortom, uit het betrokken arrest (en het verloop van de rechtspleging) blijkt nu net dat uw Raad inderdaad van oordeel is dat de ligging van de muur tot tegen de perceelsgrens een essentiële toepassingsvoorwaarde betreft die aldus afdoende duidelijk moet zijn op het ogenblik dat omtrent de vergunningsaanvraag een beslissing wordt genomen. In het betrokken arrest wordt dan ook geciteerd uit het burgerlijk vonnis. De tussenkomende partij geeft dit citaat (logischerwijze) niet aan, maar beperkt zich tot een zeer partiële (en hierdoor foutieve of minstens uit de context getrokken) weergave van het betrokken arrest. Een correcte lezing kan enkel tot de conclusie leiden dat niet het standpunt van verwerende partij, maar wel het standpunt van verzoekende partij correct is.

Kortom, gezien er geen duidelijkheid/eenduidigheid bestaat over de ligging van de perceelsgrens, kon het bestaan van een wachtmuur tot tegen de perceelsgrens niet worden vastgesteld. Alleen al hieruit blijkt dat het bestreden besluit ten onrechte toepassing heeft gemaakt van de afwerkingsregel van artikel 4.4.3. VCRO.

Omtrent het gebrek aan afwerking met een tijdelijk waterafstotende laag

De overweging van de tussenkomende partij dat de betrokken geverfde muur met een tijdelijke waterafstotende bekleding is voorzien, kan niet worden bijgetreden. Een loutere verflaag kan immers niet aanzien worden als een effectieve 'bekleding' van een muur. Het gegeven dat elke buitenverf voor gevels een porie dekkende eigenschap heeft waardoor zij een minimale waterafstotende functie heeft, doet hier geen afbreuk aan.

Het belang van de voorwaarde dat een wachtmuur met een waterafstotende bekleding moet zijn bedekt mag trouwens niet onderschat worden. Dit blijkt uit zowel de parlementaire voorbereiding, als uit het antwoord van de minister Muyters op een parlementaire vraag van 5 mei 2011 (nr. 449). In dit antwoord weigerde minister Muyters immers uitdrukkelijk de definitie van een wachtmuur te versoepelen door o.a. het weglaten van de voorwaarde van de waterafstotende bekleding. Kortom, de betrokken voorwaarde moet restrictief worden geïnterpreteerd.

Ook Uw Raad onderstreepte reeds het belang van de voorwaarde reeds in een arrest van 6 mei 2014 (A/014/0336), dit door te stellen dat alleen al de vaststelling dat er niet is voorzien in een tijdelijke waterafstotende bekleding een voldoende vaststelling is om te beslissen dat geen toepassing kon worden gemaakt van artikel 4.4.3 VCRO.

Door nu al te snel te stellen dat een verlaag een waterafstotende bekleding uitmaakt, wordt deze voorwaarde evenwel tot niets gereduceerd. Zoals opgemerkt door de tussenkomende partij, heeft immers elke verfoort een porie dekkende eigenschap, waardoor deze een minimale waterafstotende functie heeft. Indien een verlaag als een waterafstotende bekleding wordt aanzien, zou bijgevolg elke geveerde blinde gevel – zelfs met eender welke verfoort - plots in aanmerking komen als wachtmuur.

Een dergelijke interpretatie van artikel 4.4.3. VCRO waarbij eender welk materiaal in aanmerking komt als een waterafstotende bekleding kan niet de bedoeling zijn. Zoals voormeld moet de uitzonderingsregel immers in beperkende zin worden uitgelegd. Dit werd reeds meermaals bevestigd door uw Raad. De stelling van de verwerende partij in het bestreden besluit dat “uit de parlementaire vragen blijkt dat de afwerkingsregel bedoeld is om alle halfopen en gesloten braakliggende percelen te kunnen exploiteren” kan dan ook geenszins worden bijgetreden.

Het is bovendien verwonderlijk dat zowel tussenkomende partij als de verwerende partij het doel van de afwerkingsregel zoeken in een parlementaire vraag, terwijl deze duidelijk tot uitdrukking komt in de parlementaire voorbereiding bij artikel 4.4.3. VCRO zelf (...). Bovendien blijkt uit het antwoord van minister Muyters op deze vraag dat het nu net niet de bedoeling is om met de afwerkingsregel alle nog halfopen en gesloten braakliggende percelen te kunnen exploiteren (...):

(...)

Uit voorgaande uiteenzetting blijkt duidelijk dat geenszins sprake is van een wachtmuur, gelet op het ontbreken van een waterafstotende bekleding. Bovendien verschilt de betrokken gevel zowel qua opbouw, als qua afwerking niet met de voorgevel. Dit bevestigt dat er geenszins sprake is van een wachtmuur die werd bekleed met waterafstotende bekleding teneinde er in de toekomst nog tegen aan te bouwen. Beide gevels zijn immers buitenmuren die eenvoudigweg witgeschilderd werden. De zijgevel is dus net als de voorgevel een volwaardig afgewerkte woninggevel en geen wachtgevel. Het bestreden besluit maakte dus opnieuw ten onrechte toepassing van de afwerkingsregel overeenkomstig artikel 4.4.3. VCRO.

Ten overvloede herhaalt verzoekende partij nogmaals dat uit voorgaande uiteenzetting eveneens blijkt dat bovenvermelde (manifest onjuiste) stelling van de verwerende partij dat “uit de parlementaire vragen blijkt dat de afwerkingsregel bedoeld is om alle halfopen en gesloten braakliggende percelen te kunnen exploiteren” dan ook niet in aanmerking komt als een afdoende motivatie waarom zij de overweging van de PSA dat de bestaande muur bezwaarlijk als landschappelijk onaantrekkelijk of storend kan worden aangemerkt niet volgde.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij stelt, valt bovendien geenszins uit de ratio legis van de afwerkingsregel af te leiden dat een wachtgevel in agrarisch gebied op zichzelf als storend en landschappelijk onaantrekkelijk wordt aanzien. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt immers duidelijk de vrees voor misbruiken en wildgroei zoals met de vroegere opvullingsregel. Teneinde dit te vermijden en o.a. de verdere ongebreidelde woonverlating van Vlaanderen tegen te gaan, werd een strikte definitie van een wachtmuur ingevoerd. Er wordt dan ook uitdrukkelijk gesteld dat niet elke blinde muur een wachtmuur is. Dit principe geldt uiteraard eveneens binnen het agrarisch gebied, zodat zeker niet elke blinde gevel binnen dit gebied een storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtgevel is die dient weggewerkt te worden.

Tussenkomen de partij gaat er tevens foutief van uit dat bovenstaande stelling van de PSA zou betekenen dat elke afgewerkte of bekleedde gevel per definitie als niet storend of niet onaantrekkelijk moet worden beschouwd omdat zij reeds afgewerkt is. In casu werd enkel gesteld dat gelet op de gelijkaardige afwerking van de voorgevel en de betrokken gevel deze geen opmerkelijk of ongepast element in de omgeving vormt, waardoor zij niet storend of niet onaantrekkelijk is. De PSA geeft hierbij geen bijkomende stedenbouwkundige interpretatie aan wat lelijk en onaantrekkelijk is, maar voert louter een toets aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1., §2, eerste lid VCRO door, dit met bijzondere inachtneming van de visueel-vormelijke aspecten.

De kenmerken van een wachtmuur zijn niet aanwezig

Tussenkomen de partij slaagt er eveneens niet in om aan te tonen dat de kenmerken van een wachtmuur aanwezig zouden zijn. De stelling dat deze bij de beoordeling van deze kenmerken terug gegrepen moet worden naar de initiële toestand is immers niet correct.

Zoals reeds in het inleidend verzoekschrift uiteengezet doet, het arrest van 25 november 2014 (A/2014/0798) immers niet ter zake.

Dit arrest betrof immers de beoordeling van de voorwaarde of er sprake is van een wachtmuur tot op of tegen de perceelsgrens, dit omdat de aanvrager zowel eigenaar was van de woning met de wachtgevel als het aanpalende perceel. Merk daarenboven op dat een correcte lezing van het arrest op zich aangeeft dat er sprake moet zijn van een wachtmuur vóór 1 september 2009 :

(...)

Ook uit de letterlijke tekst van artikel 4.4.3. VCRO blijkt dat de muur de kenmerken van een wachtmuur dient te vertonen op 1 september 2009 opdat toepassing kan worden gemaakt van de afwerkingsregel. Dat de verluchtingsgaten werden aangebracht op een tijdstip vóór 1 september 2009 is met andere woorden voldoende om te besluiten tot het ontbreken van de kenmerken van een wachtmuur, zonder dat naar de initiële toestand moet worden teruggegrepen.

Bovendien blijkt uit de opbouw van de woning dat de verluchtingsgaten zelfs reeds werden aangebracht ten tijde van de oprichting in 1934, dit omdat de sanitaire ruimtes steeds op deze locatie aanwezig waren en deze ruimtes effectief nood hebben aan verluchting. Dit wordt tevens bevestigd in de verklaring van mevrouw Agnès Marie BOURDEAUD'HUI (geboren op 28 november 1928), die al gans haar leven woonachtig is op de boerderij gelegen aan de Heerweg 61, d.i. de boerderij recht tegenover de woning van de verzoekende partij (...). Tevens heeft zij sinds 1957 de perceel grond gelegen aan de Buikberg 14a (de betrokken bouwplaats) gepacht van de tussenkomende partij. Voorheen werd dit stuk grond gepacht door haar moeder. Zij stelt in haar verklaring duidelijk dat sedert de opbouw van de betrokken woning, er steeds twee verluchtingsgaten aanwezig waren in de zijgevel.

Het standpunt van de tussenkomende partij dat, gelet op het vermeende verschil in steenstructuur, na de oprichting van de woning een stuk bijgebouwd werd om het sanitair te voorzien, kan niet overtuigen. Vooreerst wordt dit vermeend verschil in steenstructuur niet aangetoond, daarenboven werpt dit de vraag op waar deze ruimtes voordien voorzien waren.

Tevens dient nogmaals herhaald te worden dat de verwerende partij in het bestreden besluit niet stelde dat de verluchtingsgaten pas sinds 1976 in de muur werden aangebracht,

maar dat deze zeker sinds 1976 aanwezig waren. Alleszins staat hierdoor vast dat er op het 'beoordelingsmoment' meer bepaald 1 september 2009 geen sprake was van een wachtmuur, dit gelet op de aanwezige verluchtingsgaten. Dit blijkt trouwens ook uit de luchtfoto die in het verzoek tot tussenkomst wordt gebruikt door tussenkomende partij en die dateert van 2009. De verluchtingsgaten zijn zondermeer zichtbaar.

Tenslotte kan de tussenkomende partij niet worden gezien als de 'dupe' van de keuze van verzoekende partij om verluchtingsgaten in de gevel te plaatsen. De betrokken gevel is immers nooit bedoeld geweest als een wachtgevel, gelet op het ontbreken van een waterafstotende bekleding. Zoals voormeld, waren de verluchtingsgaten bovendien naar alle waarschijnlijkheid reeds aanwezig bij de bouw van de woning.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.3 VCRO, zoals van toepassing op het tijdstip 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 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 zonevrije 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 oorspronkelijke ontwerpbepaling, zoals opgenomen in artikel 34 van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, beperkte het toepassingsgebied van de 'afwerkingsregel' tot de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen en definieerde een 'wachtgevel' als volgt (*Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 984*):

“ ...

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt onder “wachtmuur” verstaan:

1° een wand die deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;
2° een enkele wand, opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, dewelke beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

...”

De memorie van toelichting 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.

...”

Bij amendement werden de volgende wijzigingen aan de ontwerpbeplating aangebracht (Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/3, 30; verslag, Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/6, 52):

“ ...

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.”

...

De verantwoording bij het amendement luidt:

“ ...

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).

...”

Artikel 112 van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet bepaalt de datum van inwerkingtreding op 1 september 2009.

Artikel 24 van het decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft, heeft het toepassingsgebied van artikel 4.4.3 VCRO tot de afgifte van verkavelingsvergunningen uitgebreid.

2.

Uit de parlementaire voorbereidingen van de bepaling 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 nr. 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 en stelt vervolgens:

“... ”

Hieruit blijkt dat het door de vorige Vlaamse Regering (...) 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.

...”

3.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij met toepassing van artikel 4.4.3, eerste lid, 1°, a *juncto* artikel 4.4.3, derde lid, 2° VCRO een verkaveling van een lot voor een eengezinswoning, aan te bouwen tegen de woning van de verzoekende partij.

De verwerende partij motiveert dat de zijgevel van de woning van de verzoekende partij een wachtmuur in de zin van artikel 4.4.3, derde lid, 2° VCRO is omdat de muur “identiek aan de voorgevel van de woning, met een witgeschilderde gevelsteen (afgewerkt is)”, dat de muur door de verflaag waterafstotend is, dat nergens duidelijk vermeld of omschreven wordt wat er met “waterafstotend materiaal” bedoeld wordt, en dat de “visuele waarneming (...) de stelling (ondersteunt) dat de verflaag wel degelijk als waterafstotende bekleding dient te worden aanvaard”.

Voorts overweegt de verwerende partij dat “uit parlementaire vragen blijkt dat de afwerkingsregel bedoeld is om alle halfopen of gesloten braakliggende percelen te kunnen exploiteren”.

De rijen glasdallen in de achterbouw die ten behoeve van de verlichting en verluchting van sanitaire ruimtes aangebracht werden, zouden de kwalificatie als wachtmuur niet in de weg staan aangezien de initiële toestand van de woning de maatstaf zou zijn.

4.

De motivering in de bestreden beslissing is intern tegenstrijdig. De verwerende partij stelt vast dat de zijgevel, waartegen aangebouwd zal worden, een identieke afwerking kent als de voorgevel, met name een witgeschilderde gevelsteen. Die vaststelling vindt steun in de bij de aanvraag gevoegde foto's, en de foto's bij het verzoekschrift. Niettemin besluit de verwerende partij dat de zijgevel een wachtmuur is, hoewel die een identieke afwerking heeft als de definitief afgewerkte, volwaardige voorgevel.

Uit geen gegeven van het administratief dossier blijkt dat de zijgevel in afwachting van een latere aanbouw met een tijdelijke waterafstotende bekleding overdekt zou zijn. De zienswijze van de verwerende partij dat de zijgevel witgeschilderd is en dus met “waterafstotend materiaal” bekleed is, maakt van zowat iedere geschilderde blinde zijmuur op een perceelgrens een wachtmuur.

Bovendien gaat het vanwege de verlichtings- en verluchtingsgaten in de zijgevel niet eens om een blinde muur. De verwerende partij neemt aan dat de openingen “zeker sinds 1976” bestaan. Of de glasdallen al dan niet deel uitmaakten van de initiële toestand van de woning, doet niet ter zake. Evenmin relevant is het bezwaar van de tussenkomende partij dat de glasdallen zonder haar toestemming aangebracht werden. Zoals de verwerende partij zelf in de bestreden beslissing overweegt, is dat een burgerrechtelijke aangelegenheid. Een zijgevel met verlichtings- en verluchtingsgaten is geen ‘wachtmuur’ in de zin van het restrictief te interpreteren artikel 4.4.3 VCRO.

De bestreden beslissing schendt artikel 4.4.3 VCRO in de beperkende lezing die aan die afwijkingsbepaling gegeven moet worden. Met reden noemt de verzoekende partij het daarbij verwonderlijk dat de verwerende en de tussenkomende partij de *ratio legis* van artikel 4.4.3 VCRO zoeken in een parlementaire vraag die de restrictieve definitie van een ‘wachtmuur’ hekelde en vergeefs op een versoepeling van de afwerkingsregel aanstuurde, maar niet in de parlementaire voorbereidingen van die bepaling en evenmin het ongunstige antwoord op die vraag.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet besproken omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Cecile CHRISTIAENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2016, waarbij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het perceel gelegen te 9667 Sint-Kornelis-Horebeke (Horebeke), Buikberg 14A en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 626.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende 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, bepaald op 175 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 14 augustus 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF