

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 10 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0348  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0087-A

Verzoekende partij	de <b>LEIDEND AMBTENAAR</b> van het Departement <b>OMGEVING</b>
	vertegenwoordigd door advocaat Veerle <b>TOLLENAERE</b> met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 september 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke van 22 maart 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van één lot voor een halfopen bebouwing (in functie van de afwerkingsregel) op het perceel gelegen te 9280 Lebbeke, Molenveldstraat *zn*, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 413B.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 november 2019.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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

### **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij merkt in de wederantwoordnota op dat de antwoordnota op het eerste gezicht laattijdig is en vraagt om de antwoordnota uit de debatten te weren wegens laattijdigheid.

De verwerende partij geeft geen uiteenzetting over de tijdigheid van haar antwoordnota.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De griffier van de Raad heeft met een aangetekende brief van 31 oktober 2018 een afschrift van het verzoekschrift van de verzoekende partij overgemaakt aan de verwerende partij.

De verwerende partij beschikt over een vervaltermijn van 45 dagen, die ingaat op de dag na de betekening van het afschrift van het verzoekschrift, om een antwoordnota, een geïnventariseerd administratief dossier en eventuele aanvullende en geïnventariseerde overtuigingsstukken in te dienen (artikel 74 Procedurebesluit). Als de vervaldag een zaterdag, zondag of wettelijke feestdag is, wordt die vervaldag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag (artikel 5 Procedurebesluit).

De betekening met een aangetekende brief wordt, behalve in geval van bewijs van het tegendeel door de geadresseerde, geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief (artikel 6 Procedurebesluit). De datum van aanbidding door de postdiensten geldt, niet de feitelijke kennisneming van de beveiligde zending op een later tijdstip. De datum van de poststempel heeft bewijskracht zowel voor de verzending als voor de ontvangst.

Hieruit volgt dat de termijn om een antwoordnota in te dienen verstreek op 17 december 2018, zodat de antwoordnota ingediend met een aangetekende brief van 20 december 2018 laattijdig is.

2.

Het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet, in geval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd houdt in dat de verwerende partij redenen kan aanvoeren waarom ze niet tijdig een antwoordnota heeft ingediend binnen de vervaltermijn van 45 dagen.

De verwerende partij voert geen redenen aan waarom ze de antwoordnota niet tijdig heeft ingediend. Ze verschijnt schriftelijk op de zitting en reageert niet op de exceptie die de verzoekende partij heeft aangevoerd.

De antwoordnota wordt uit de debatten geweerd.

### **IV. FEITEN**

De aanvrager dient op 5 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “*het verkavelen in één lot voor een halfopen bebouwing*” op een perceel gelegen te 9280 Lebbeke, Molenveldstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 413B.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Dendermonde', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek worden geen bezwaren ingediend.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 8 januari 2018 ongunstig:

“ ...

*De verkavelingsaanvraag voorziet één lot bestemd voor half open bebouwing onder toepassing van de afwijkingsbepalingen in artikel 4.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). In het aanvraagdossier blijkt onvoldoende dat de bestaande muur waar tegenaan wordt gebouwd als wachtgevel kan beschouwd worden. Niet elke blinde muur is effectief een wachtgevel. In de memorie van toelichting bij het oorspronkelijk artikel 4.4.3. VCRO met betrekking tot de afwerkingsregel werd zeer duidelijk gesteld wanneer een muur als wachtgevel kan beschouwd worden. Volgens deze bepaling is er enkel sprake van "wachtmuur" in twee specifieke hypothesen: in de eerste plaats wanneer het gaat om dubbele wand die "te paard" staat "op" de perceelsgrens, d.w.z. dat één wand op het eigen perceel staat en de andere wand op het perceel van de buren, en in de tweede plaats wanneer een enkele wand is opgetrokken op het eigen perceel tot "tegen" de perceelsgrens en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding. Artikel 4.4.3. VCRO is een uitzonderingsbepaling hetgeen impliceert dat dit artikel restrictief dient te worden geïnterpreteerd. Enkel indien aan alle voorwaarden wordt voldaan kan slechts een vergunning worden afgeleverd.*

*Op de bijgevoegde foto's wordt vastgesteld dat er aan de rechtergevel van de bestaande woning een gevelopening aanwezig is bestaande uit een raam.*

*Het Departement Landbouw & Visserij stelt vast dat het eerder gaat om een volwaardig afgewerkte buitengevel die volledig op het eigen perceel staat. Deze zijgevel is niet afgewerkt met een 'tijdelijke' waterafstotende beschermingslaag. Bovendien is er een raam aanwezig in de gevel.*

*Het Departement Landbouw & Visserij is dan ook van oordeel dat ten onrechte toepassing wordt gemaakt van de afwijkingsbepaling zoals bepaald in artikel 4.4.3. VCRO. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden van een wachtgevel. Er wordt een ongunstig advies gegeven voor deze aanvraag.*

“ ...”

Het Departement Omgeving adviseert op 2 maart 2018 ongunstig:

“ ...

*Voor de aanvraag kan geen toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.3. van de VCRO de zogenaamde 'afwerkingsregel' (...)*

*De nieuwbouw zal verwezenlijkt worden op een perceel met een oppervlakte van 650m<sup>2</sup>. De aan te bouwen woning wordt geacht vergund te zijn en is niet verkrot. Op deze punten is het gevraagde in overeenstemming met de geldende afwijkingsbepaling.*

*De nieuw te bouwen woning wordt aangebouwd aan een zijgevel, waarin zich raamopeningen en een anker bevinden. Deze zijgevel heeft een vrij gesloten karakter en staat tegen de zijdelingse perceelsgrens, maar hij is niet beschermd door een tijdelijke waterafstotende bekleding.*

*Het betreft dus geen blinde muur die als wachtgevel kan beschouwd worden.  
Artikel 4.4.3. VCRO is een uitzonderingsbepaling hetgeen impliceert dat enkel indien aan alle voorwaarden wordt voldaan een vergunning kan worden afgegeven.  
Voorliggende aanvraag voldoet bijgevolg niet aan alle voorwaarden om toepassing te maken van de afwijkingsbepalingen vervat in artikel 4.4.3. VCRO.  
Er ontbreekt bijgevolg een wettelijke basis om de aanvraag gunstig te adviseren. ...'  
..."*

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 maart 2018 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

*" ...  
Het perceel is volgens het gewestplan Dendermonde goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 7 november 1978, gelegen in agrarisch gebied.  
De aanvraag is in overeenstemming met het geldende plan zoals hoger omschreven aangezien men gebruik maakt van de afwerkingsregel overeenkomstig artikel 4.4.3. van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.  
De aanvraag is in overeenstemming met artikel 4.3.5. van de VCRO met name gelegen aan een uitgeruste weg. De hemelwaterverordening is niet van toepassing en zal afgetoetst worden bij de latere bouwaanvraag. De aanvraag betreft het afsplitsen van een kavel van 650m<sup>2</sup> van een groter perceel.  
Overwegingen betreffende de inplanting en het gabariet  
De woning wordt ingeplant zoals weergegeven op het grafisch plan en volgt de bouwlijn van de aanpalende buurwoning rechts. De woning heeft een maximale bouwdiepte van 18m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping. De kroonlijst en voorste dakhelling van de rechter buurwoning wordt gevolgd. Men voorziet een bouwvrije strook van 4m. De verkaveling voldoet hiermee aan de gangbare stedenbouwkundige voorschriften en de aanvraag heeft een geringe impact op de mobiliteit.  
Overwegingen betreffende de adviezen en het openbaar onderzoek  
De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek en bracht geen bezwaren met zich mee.  
Gelet op de voorwaardelijk gunstige adviezen van de nutsmaatschappijen;  
Gelet op de voorwaardelijk gunstige adviezen van de gemeentelijk diensten;  
Gelet op het gunstig advies van de Polder van de Beneden-Dender;  
Gelet op het ongunstig advies van het agentschap Duurzame Landbouwon ontwikkeling;  
Gelet op het ongunstig advies van het departement Omgeving;  
Gelet op het ongunstig advies d.d. van 15 maart 2018 van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar;  
De bovenstaande gunstige en voorwaardelijk gunstige adviezen van de verschillende adviesinstanties worden bijgetreden door het college van burgemeester en schepenen.  
Overwegingen betreffende de goede ruimtelijke ordening  
Bij de beoordeling van het aangevraagde wordt rekening gehouden met de bestaande toestand in de omgeving en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Eveneens wordt het aangevraagde beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bebouwingsdichtheid, dit volgens art. 4.3.1 § 2 van de VCRO. Om bovenvermelde redenen bestaan er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen de voorliggende aanvraag. Concreet kan er worden gesteld dat de goede ruimtelijke ordening niet zal worden verstoord.  
Algemene conclusie*

*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, eveneens met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*Het college van burgemeester en schepenen levert de verkavelingsvergunning af onder volgende voorwaarden en lasten in uitvoering van art. 4.2.19 en 4.2.20 van de VCRO.*

*...*

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 25 april 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 juni 2018 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

#### *2.4     De juridische aspecten*

*...*

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

*Art. 4.4.3 van de VCRO stelt: [...]*

*De aanvraag beoogt het verkavelen van het terrein voor het oprichten van een eengezinswoning type halfopen bebouwing. De nieuwbouw zal verwezenlijkt worden op een perceel met een oppervlakte van 650m<sup>2</sup>. De aan te bouwen woning wordt geacht vergund te zijn. Uit de bijgevoegde foto's kan afgeleid worden dat de woning nog voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit en als niet verkrot te beschouwen is. Het nieuwbouwvolume wordt in de verkavelingsvoorschriften beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>. Op deze punten is het gevraagde in overeenstemming met de geldende afwijkingsbepaling.*

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

*De betreffende zijgevel betreft een wand, die werd opgetrokken voor 1 september 2009. Evenwel blijkt uit de bijgevoegde foto's dat er zich in de zijgevel raamopeningen en een anker bevinden. Bovendien wordt onvoldoende gemotiveerd dat deze beschermd is door een waterafstotende bekleding.*

*De muur is opgetrokken in een gevelsteen; het betreft een louter bakstenen gevel zonder bijkomende bekleding. Een bakstenen muur ‘op zich’ kan niet beschouwd worden als een muur beschermd door een waterafstotende bekleding, waardoor niet voldaan wordt aan artikel 4.4.3, derde lid, 2 °VCRO (zie arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. RvVb/A/1617/0655 dd. 14 maart 2017).*

*Er wordt besloten dat deze zijgevel een vrij gesloten karakter heeft en tegen de zijdelingse perceelsgrens staat, maar hij niet beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding. Het betreft aldus geen blinde muur die als een wachtgevel kan beschouwd worden.*

*Artikel 4.4.3 VCRO is een uitzonderingsbepaling hetgeen impliceert dat enkel indien aan alle voorwaarden wordt voldaan een vergunning kan worden afgegeven. Voorliggende aanvraag voldoet bijgevolg niet aan alle voorwaarden om toepassing te maken van de afwijkingsbepalingen vervat in artikel 4.4.3 VCRO.*

*In het beroepschrift wordt verwezen naar het ongunstig advies van het Departement Omgeving van 2 maart 2018. Gelet op het ontvoegd zijn van de gemeente en van het devolutief karakter van het beroep vormt dit in deze fase geen weigeringsgrond voor de vergunning.*

*Er ontbreekt een wettelijke basis om stedenbouwkundige verkavelingsvergunning te kunnen verlenen.*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*Uit het bovenvermelde blijkt dat er tal van legaliteitsbelemmeringen bestaan tegen de gevraagde bestemmingswijziging.*

*Daarnaast is de aanvraag ook strijdig met de goede ruimtelijke ordening.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen in één lot voor een halfopen bebouwing. Het terrein situeert zich in het buitengebied van de deelgemeente Denderbelle. In kader van de huidige ruimtelijke visie is de verdere aansnijding van het buitengebied, zeker het agrarisch gebied, ongewenst.*

*Er wordt besloten dat voorliggende aanvraag ingaat tegen alle ruimtelijke principes en niet voor vergunning in aanmerking.*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag zowel om legaliteits- als opportuniteitsoverwegingen dient geweigerd te worden.*

*...*

Na de hoorzitting van 19 juni 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 augustus 2018 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

## 2.4 De juridische aspecten

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

*Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een eigendom die gelegen is in agrarisch gebied. De aanvraag beoogt het verkavelen in één lot voor een halfopen bebouwing.*

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

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

*Art. 4.4.3 van de VCRO stelt: [...]*

*De aanvraag beoogt het verkavelen van het terrein voor het oprichten van een eengezinswoning type halfopen bebouwing. De nieuwbouw zal verwezenlijkt worden op een perceel met een oppervlakte van 650 m<sup>2</sup>. De aan te bouwen woning wordt geacht vergund te zijn. Uit de bijgevoegde foto's kan afgeleid worden dat de woning nog voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit en als niet verkrot te beschouwen is. Het nieuwbouwwolume wordt in de verkavelingsvoorschriften beperkt tot 1000 m<sup>3</sup>. Op deze punten is het gevraagde in overeenstemming met de geldende afwijkingsbepaling.*

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

*De betreffende zijgevel betreft een wand, die werd opgetrokken voor 1 september 2009.*

*Anders dan wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vaststelt, betreft het hier een dubbele wand, gebouwd op de perceelsgrens, en zodoende weldegelijk een wachtgevel. (Dit blijkt uit de bij de aanvraag gevoegde documenten).*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, indien de voorwaarden, opgelegd door het college van burgemeester en schepenen worden nageleefd.*

*...”*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1 en 4.3.3 VCRO, artikel 4.7.21, §1, eerste lid en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en de beginselen van behoorlijk bestuur, het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel in het bijzonder.

De verzoekende partij benadrukt dat de definitie van wachtmuur voor de toepassing van artikel 4.3.3 VCRO strikte voorwaarden bevat. De parlementaire voorbereiding geeft ook aan dat de tijdsbepaling bedoeld is om te vermijden *“dat in de toekomst nog aanleiding wordt gegeven tot het gebruik van de afwerkingsregel”*. Artikel 4.3.3 VCRO is een uitzonderingsbepaling die restrictief moet worden geïnterpreteerd.

De verzoekende partij voert concreet aan dat zowel het Departement Landbouw en Visserij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig advies verleenden over de mogelijkheid van de toepassing van de afwerkingsregel. De bestreden beslissing spreekt de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar louter tegen, terwijl op de verwerende partij een verscherpte motiveringsplicht rust. De verwerende partij is eraan voorbijgegaan dat er in de zijgevel raamopeningen en een anker zijn, zodat er geen sprake is van een blinde muur die als wachtgevel kan worden beschouwd. Het gaat om een bakstenen muur zonder bijkomende bekleding die tegen de zijdelingse perceelsgrens staat. Met verwijzing naar rechtspraak stelt de verzoekende partij dat een louter bakstenen muur zonder waterafstotende bekleding niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3.3, derde lid, 2° VCRO (RvVb/A/1617/0655 van 14 maart 2017).

Verder merkt de verzoekende partij op dat de aanvragers in hun replieknota van 11 juni 2018 hebben gevraagd of de tijdelijke waterafstotende bekleding nog diende te worden gerealiseerd, wat er volgens haar duidelijk op wijst dat de bestaande gevel op 1 september 2009 niet voldeed aan die voorwaarde.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing niet waarom ze meent dat de muur toch een wachtgevel is. Ze stelt enkel dat uit documenten bij de aanvraag blijkt dat het om een dubbele muur gaat op de perceelsgrens, maar verduidelijkt niet over welke documenten het gaat. De verwerende partij weerlegt absoluut niet op afdoende wijze de motivering van het advies van het Departement Landbouw en Visserij en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij ten onrechte heeft beslist dat de aanvraag voldoet aan de in artikel 4.4.3 VCRO ('afwerkingsregel') gestelde voorwaarde dat wordt aangebouwd tegen een wachtmuur. Ze wijst op de vaststellingen in de ongunstige adviezen van het Departement Landbouw en Visserij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ze wijst ook op de aanwezigheid van raamopeningen en muurankers en de afwezigheid van een waterafstotende bekleding.

2.

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

“ ...

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

*1° de nieuwe woning is van :*

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

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

*2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m<sup>2</sup>;*

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

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

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

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

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

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

*...”*

In de parlementaire voorbereidingen van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid wordt met betrekking tot de zogenaamde “afwerkingsregel”, zoals vervat in artikel 4.4.3 VCRO, onder meer het volgende verduidelijkt (*Parl.St.* VI.Parl. 2008-2009, 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.*

*...*

Uit de parlementaire voorbereidingen van de bepaling die is opgenomen in het hierboven geciteerde artikel 4.4.3 VCRO, blijkt dat de decreetgever de erin vermelde afwijkingsmogelijkheid heeft voorzien *"om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren weg te werken, zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt"*, maar daarbij strikte voorwaarden heeft willen opleggen *"om misbruiken en wildgroei tegen te gaan"*. Die *"strikte voorwaarden"* zijn vervat in de definitie van 'wachtmuur' voor de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO.

De 'afwerkingsregel' moet – als uitzondering op de regel van de bindende kracht van plannen van aanleg – restrictief geïnterpreteerd worden. De naleving van de voorwaarden uit artikel 4.4.3 VCRO moet door de vergunningverlenende overheid worden gecontroleerd.

3.

Volgens artikel 4.4.3 VCRO is er enkel sprake van een 'wachtmuur' in twee specifieke hypothesen: in de eerste plaats wanneer het gaat om dubbele wand die 'te paard' staat 'op' de perceelsgrens, dit wil zeggen dat één wand op het eigen perceel staat en de andere wand op het perceel van de bureu, en in de tweede plaats wanneer een enkele wand is opgetrokken op het eigen perceel tot 'tegen' de perceelsgrens en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

De verwerende partij overweegt dat uit de stukken van het dossier blijkt dat het gaat om een dubbele wand die gebouwd werd op de perceelsgrens, en het zodoende wel degelijk een wachtgevel betreft. Er moet dus worden nagegaan of de verwerende partij op zorgvuldige en redelijke wijze tot deze beoordeling is gekomen op basis van de gegevens van het dossier.

Het Departement Landbouw en Visserij adviseerde op 8 januari 2018 ongunstig en betwijfelde of de zijgevel omwille van de aanwezigheid van een gevelopening wel als wachtgevel kan worden gekwalificeerd en stelde vast dat *"het eerder gaat om een volwaardig afgewerkte buitengevel die volledig op het eigen perceel staat. Deze zijgevel is niet afgewerkt met een 'tijdelijke' waterafstotende beschermingslaag. Bovendien is er een raam aanwezig in de zijgevel."*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag van 8 juni 2018 voor de vergunning te weigeren omdat uit de bijgevoegde foto's bij de aanvraag blijkt dat er zich in de

zijgevel raamopeningen en een anker bevinden en onvoldoende wordt gemotiveerd dat de muur beschermd is door een waterafstotende bekleding. De muur is volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgetrokken in gevelsteen en is een louter bakstenen gevel zonder bijkomende bekleding. Een bakstenen muur kan op zich niet beschouwd worden als een muur beschermd door een waterafstotende bekleding. De ambtenaar besluit dat de zijgevel een vrij gesloten karakter heeft en *“tegen de zijdelingse perceelsgrens staat”*, maar *“niet beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding”* en dat het dus geen wachtgevel is.

5.

Op de verwerende partij rust een verscherpte motiveringsplicht ingevolge het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij, zodat ze de door haar genomen andersluidende beslissing des te meer precies, concreet en zorgvuldig moet motiveren.

De bestreden beslissing motiveert de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO als volgt:

“ ...

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

*De betreffende zijgevel betreft een wand, die werd opgetrokken voor 1 september 2009.*

*Anders dan wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vaststelt, betreft het hier een dubbele wand, gebouwd op de perceelsgrens, en zodoende weldegelijk een wachtgevel. (Dit blijkt uit de bij de aanvraag gevoegde documenten).*

...”

Deze beoordeling in de bestreden beslissing voldoet niet aan de verscherpte motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, omdat ze niet verduidelijkt uit welke bij de aanvraag gevoegde documenten zou blijken dat de wand een dubbele, en geen enkele wand betreft die opgericht werd op de perceelsgrens, en niet tegen de perceelsgrens zoals het Departement Landbouw en Visserij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eerder vaststelden op basis van de aanvraag. Het blijkt bovendien niet dat de verwerende partij een zorgvuldig eigen onderzoek op basis van een correcte feitenvinding heeft verricht.

De motieven van de bestreden beslissing zijn daarom niet afdoende om te besluiten dat er sprake is van een ‘wachtmuur’ in de zin van artikel 4.4.3, derde lid VCRO waar tegenaan kan worden gebouwd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

De verzoekende partij vraagt de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 700 euro.

Omwille van de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht voor de verzoekende partij, zijn de kosten in deze zaak beperkt tot de gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die ten laste wordt gelegd van de verwerende partij.

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

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2018, waarbij aan de aanvrager een verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van één lot voor een halfopen bebouwing (in functie van de afwerkingsregel) op het perceel gelegen te 9280 Lebbeke, Molenveldstraat ZN, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 413B.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 december 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO