

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0319 van 1 december 2015
in de zaak 1314/0223/A/4/0191

In zake: de **LEIDEND AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
de heer Johan KLOKOCKA

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Roger DE WAELE**
2. mevrouw **Marie-Louise MARTENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan OPSOMMER
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Gentstraat 152
waar woonplaats wordt gekozen

3. de **gemeente WORTEGEM-PETEGEM**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk VANSCHOUBROEK
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Hoogstraat 38
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 december 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste en tweede tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem van 4 juni 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste en tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning volgens ingediend plan verleend voor het bouwen van een woning en het plaatsen van een bovengrondse olietank.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Moregem (deelgemeente Wortegem-Petegem), Keistraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 633a deel.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 27 augustus 2015 toegewezen aan de vierde kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 september 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Leen LIPPEVELDE die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Jan OPSOMMER die verschijnt voor de eerste en tweede tussenkomende partij en advocaat Dirk VAN SCHOUBROEK die verschijnt voor de derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer Roger DE WAELE en mevrouw Marie Louise MARTENS verzoeken met een aangetekende brief van 3 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 21 maart 2014 de eerste en tweede tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Met een beschikking van 11 mei 2015 werd de derde tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten.

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 21 maart 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de eerste en tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een ééngezinswoning met garage tegen een wachtgevel”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 april 2013 tot en met 10 mei 2013, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert als volgt op 15 april 2013:

“ ...

"De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten en is gelegen in een open agrarisch gebied, langs een landelijke gemeenteweg met dun verspreide bebouwing.

Men wenst een woning op te richten op een perceel landbouwgrond volgens de voorwaarden gesteld in art. 4.4.3. van de Codex mbt de 'afwerkingsregel'. Het betreft hier echter gewoon de zijgevel van een schuur van een gewezen hoevegebouw dat men voorzien heeft van waterafstotende bekleding. Voor de afdeling betreft het hier absoluut geen volwaardige wachtgevel van een woning zoals gesteld in de voorwaarden. Het oprichten van een bijkomende woning in dit open agrarisch gebied strookt niet met de agrarische gebiedsbestemming en kan niet worden aanvaard.

... ”

Op 25 april 2013 wordt een tweepartijenoverleg gehouden, met de volgende conclusie:

“ ...

Art. 4.4.3. VCRO stelt duidelijk dat de nieuwe woning moet worden opgericht tegen een bestaande woning. In casu betreft de constructie waartegen aangebouwd wordt een schuur. Uit de bestaande toestand blijkt dat deze niet gebouwd werd met de bedoeling om daar nog een constructie tegen te bouwen. Uit foto's die ouder zijn dan die bij de lopende aanvraag blijkt dat de huidige 'waterafstotende bekleding' recentelijk werd aangebracht. Deze gevel is bijgevolg geen wachtmuur zoals gedefinieerd in art. 4.3.3. VCRO. De aanvraag is niet vatbaar voor vergunning.

... ”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem weigert op 4 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste en tweede tussenkomende partij, en motiveert zijn beslissing als volgt:

“
...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het on(g)unstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 22 mei 2013. Dit advies wordt gevolgd.

Toetsing aan de goede ruimtelijk ordening

Art. 4.4.3. VCRO stelt duidelijk dat de nieuwe woning moet worden opgericht tegen een bestaande woning. In casu betreft de constructie waartegen aangebouwd wordt een gewezen schuur, basierend op de stedenbouwkundige historiek van het aanpalende perceel (stedenbouwkundige vergunning werd verleend op 9/10/1995). Uit de bestaande toestand blijkt dat deze niet gebouwd werd met de bedoeling om daar nog een constructie tegen te bouwen. Uit foto's die ouder zijn dan die bij de lopende aanvraag blijkt dat de huidige waterafstotende bekleding recentelijk werd aangebracht. Deze gevel is bijgevolg geen wachtmuur zoals gedefinieerd in art. 4.4.3. VCRO. De aanvraag is niet vatbaar voor vergunning.

“
...

De eerste en tweede tussenkomende partij tekenen tegen deze beslissing op 3 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 september 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“
...

2.3 De juridische aspecten

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

De vergunningverlenende overheid mag bij het verlenen van een gunstig advies toepassing maken van de afwijkingsbepalingen vervat in de Onderafdeling 3. Afwerkingregel, meer bepaald het art 4.4.3 van de Vlaamse Codex indien de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een eengezinswoning mits voldaan is aan de hierna gestelde voorwaarden:

- het betreft een driegevelwoning, aangebouwd bij een wachtmuur aan een bestaande woning op een belendend perceel.*
- de oppervlakte van het te bebouwen perceel bedraagt max. 650m².*
- het bouwvolume van de nieuw op te richten woning bedraagt max. 1000m³.*
- de aanpalende bestaande woning of woningen is per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.*
- het betreft geen ruimtelijk kwetsbaar gebied. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.*

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt 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 al op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende

bekleding.

In voorliggende aanvraag is geen sprake van een wachtgevel, en wel om volgende redenen:

1. Het betreft een enkele wand, die evenwel op 1 september 2009 niet beschermd was door een tijdelijke waterafstotende bekleding. Hoewel de foto's gevoegd bij het aanvraagdossier anders doen lijken, blijkt duidelijk uit Google Streetview (opname augustus 2009) dat toen geen waterafstotende folie aanwezig was (rechterbovenhoek aan te bouwen woningbijgebouw).

De waterafstotende bekleding werd aangebracht in de loop van 2012, zodat niet aan de strikte definitie van "wachtmuur" is voldaan.

2. Daarnaast blijkt uit het bezwaarschrift, ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek, dat de blinde muur niet tot tegen de perceelsgrens gebouwd werd. Zowel het kadastraal plan als de bouw aanvraag uit 1997 tonen aan dat het woningbijgebouw gelegen is op 40 à 50cm van de perceelsgrens. Meer nog, volgens de bouwplannen van 1997 was het voorzien om tegen de bestaande enkele muur van het woningbijgebouw een parementsteentje te metsen, waarna nog een afstand van 40cm tot de perceelsgrens overbleef.

Aangezien de blinde muur niet voldoet aan deze voorwaarden, komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

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 blinde muur kan geenzins beschouwd worden als een "storende en onaantrekkelijke" wachtmuur. Het betreft hier de blinde gevel van een voormalige schuur, behorend bij een alleenstaand hoevetje, waarvan de eigenlijke woning zich achteraan, dwars op de schuur bevindt.

Bij de oprichting van het hoevetje is het nooit de bedoeling geweest ooit tegen de schuur aan te bouwen. Ook de dakvorm (nok evenwijdig met de perceelsgrens) en de aanbouw van een andere schuur, welke ca. 1m meer naar rechts is ingeplant, wijzen erop dat het hier geen wachtgevel in de strikte betekenis van het woord betreft.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

...

Na de hoorzitting van 10 september 2013 beslist de verwerende partij op 10 oktober 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

" ...

2. Motivering

...

2.3 De juridische aspecten

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

De vergunningverlenende overheid mag bij het verlenen van een gunstig advies

toepassing maken van de afwijkingsbepalingen vervat in de Onderafdeling 3. Afwerkingregel, meer bepaald het art 4.4.3 van de Vlaamse Codex indien de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een eengezinswoning mits voldaan is aan de hierna gestelde voorwaarden:

- het betreft een driegevelwoning, aangebouwd bij een wachtmuur aan een bestaande woning op een belendend perceel.
- de oppervlakte van het te bebouwen perceel bedraagt max. 650m².
- het bouwvolume van de nieuw op te richten woning bedraagt max. 1000m³.
- de aanpalende bestaande woning of woningen is per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.
- het betreft geen ruimtelijk kwetsbaar gebied. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt 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 al op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

In voorliggende aanvraag is sprake van een wachtgevel die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding, zoals blijkt uit de foto's gevoegd bij het aanvraagdossier.

Aangezien de blinde muur voldoet aan deze voorwaarden, komt de aanvraag voor vergunning in aanmerking.

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 blinde muur kan beschouwd worden als een "storende en onaantrekkelijke" wachtmuur. Het betreft hier de blinde gevel van een woningbijgebouw en niet van een schuur, zoals gesteld door het college van burgemeester en schepenen.

De nieuwbouw zal verwezenlijkt worden op een perceel met een oppervlakte van minder dan 650 m². Het bouwvolume van de nieuw op te richten woning bedraagt minder dan het max. toegelaten volume van 1000 m³. De aan te bouwen bebouwing wordt geacht vergund te zijn (van vóór 1962), wordt bewoond en is niet verkrot. Op deze punten is het gevraagde in overeenstemming met de geldende afwijkingsbepaling.

Het al te strikt interpreteren van voormelde definitie van wachtgevel zou de toepasbaarheid van deze afwijkingsbepaling al te zeer beperken en de rechten van de begunstigden aantasten.

De zinsnede 'en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding' is interpreteerbaar. De aan te bouwen muur valt evenwel onder voormelde definitie.

Voorliggende aanvraag voldoet aan de voorwaarden om toepassing te maken

van de afwijkingsbepalingen vervat in artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het nieuw oprichten van een woning in het agrarisch gebied, in een bestaande gebouwengroep ter afwerking van een vrijstaande wachtgevel. Het gaat hier om een bescheiden woning op een bescheiden perceel, zodat de impact op het agrarisch gebied slechts beperkt zal zijn.

De beoogde eengezinswoning wordt via een koppelvolumen aangebouwd aan de wachtgevel van de halfopen bebouwing op het rechtsaanpalende perceel en sluit er kwalitatief bij aan. Qua insnijding in het agrarisch gebied wordt minder diep gegaan dan de bebouwing op het aanpalend perceel.

De woning is voorzien als 2 bouwlagen waarvan 1 in het zadeldak. De bouwdiepte blijft beperkt tot 17,81 m, wat ruimtelijk aanvaardbaar is, gelet op de meerdiepte van de aan te bouwen bebouwing.

Aan de zijde van het links aanpalende perceel wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 4 m voorzien.

Het voorliggende ontwerp brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang, wel in tegendeel: ze vormt een afwerking van een blinde muur die al sinds jaar en dag het straatbeeld - niet ten goede - mee bepaalt, en door het gevraagde afgewerkt wordt op een ruimtelijk kwalitatieve manier die de draagkracht van het perceel noch van de omgeving overstijgt.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. SAMENVOEGING

De derde verzoekende partij verzoekt op grond van artikel 10 van het Procedurebesluit de samenvoeging van het voorliggende beroep en het beroep tegen de bestreden beslissing bij de Raad gekend onder het rolnummer 1314/0231/A/4/0247.

Zoals hierna zal blijken is het beroep van de verzoekende partij gegrond en dient de bestreden beslissing te worden vernietigd. Het beroep in de zaak 1314/0231/A/4/0247 wordt daardoor zonder voorwerp. Er rijzen geen bezwaren tegen het afzonderlijk behandelen van de zaken.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL, EERSTE ONDERDEEL

Standpunten van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij een schending aan van de artikelen 4.3.1 en 4.4.3 VCRO, van de artikelen 4.7.21, §1, eerste lid en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van artikel 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet in het eerste onderdeel uiteen:

“ ...

13. Artikel 4.4.3 VCRO luidt:

...
(eigen onderlijning)

In de parlementaire voorbereiding (Parl.St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 138; zie ook schriftelijke vraag nr.499 van de heer De Meulemeester van 5 mei 2011 en het antwoord van minister Muyters, stuk 9) wordt gesteld dat voormelde voorwaarden strikt te interpreteren zijn.

In de Memorie van Toelichting (Parl.St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 138) wordt de voorwaarden van voormelde artikel 4.4.3 VCRO nog nader uitgelegd:

...
(eigen onderlijning)

...

16. In de bestreden beslissing wordt aangegeven dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van de bestemming conform het geldend gewestplan (agrarisch gebied). De deputatie verleent evenwel de stedenbouwkundige vergunning op basis van de afwijkingsmogelijkheden voorzien in de VCRO, meer bepaald artikel 4.4.3 VCRO (afwerkingsregel).

Uit artikel 4.4.3 VCRO volgt dat om van de afwerkingsregel toepassing te kunnen maken er sprake moet zijn van het aanbouwen van een eengezinswoning bij een wachtmuur aan een bestaande woning op een belendend perceel. Onder wachtmuur moet (in casu) worden verstaan: een enkele wand die al op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding. Bovendien moet de aanpalende bestaande woning per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund zijn en niet verkrot.

In casu dient te worden vastgesteld dat artikel 4.4.3 VCRO in casu niet met goed gevolg kon worden toegepast om de vergunning te verlenen omwille van volgende redenen:

-het gebouw waartegen de nieuwe woning wordt aangebouwd betreft geen bestaande woning;

-de blinde muur van de bestaande constructie op het aanpalend perceel werd niet tot op de perceelgrens gebouwd;
-er is geen sprake is van een wachtgevel omwille van het feit dat de enkele wand van het aanpalende perceel op 1 september 2009 niet beschermd was door een tijdelijke waterafstotende bekleding;
-uit de dakvorm van de schuur en de inplanting van de andere (voorliggende) schuur gelegen op het aanpalende perceel blijkt dat er geen sprake is van een wachtmuur;

17. De deputatie stelt foutief dat voldaan zou zijn aan de voorwaarde van een bestaande woning en er sprake zou zijn van een wachtgevel.

Uit de parlementaire voorbereiding (zie hoger) wordt aangegeven dat de eerste bouwer een wachtmuur (een dubbele wand, dan wel een iets dunnere maar voorzien van een waterafstotende bekleding) moet hebben opgetrokken.

Het moment waarop en de intentie van de eerste bouwer met betrekking tot het oprichten van een woning is van doorslaggevend belang. Het is immers op dat ogenblik dat al dan niet wordt uitgemaakt of een muur als wachtmuur dienst zal doen.

Zoals blijkt uit de foto's ('foto's bouwplaats' + foto's google streetview) gevoegd bij het bezwaarschrift van mevrouw Nadine Vandenhende van 7 mei 2013 dat werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek (stuk 8) blijkt dat de muur een volledig afgewerkte muur was die geenszins als wachtmuur werd beschouwd. Bovendien, en dit wordt in het beroepschrift van de begunstigde van de vergunning niet ontkend, deed het gebouw waaraan wordt aangebouwd dienst als schuur.

Ook in de bestreden beslissing (beschrijving omgeving, de bouwplaats en het project) wordt gesteld dat de aanvraag het oprichten van een ééngezinswoning voor ogen heeft tegen de gevel van de aanpalende schuur.

Hieruit volgt dat op het moment van het optrekken van de muur er geen sprake was van een bestaande woning (maar wel van een schuur) en dat de bouwheer van de Keistraat 4 op dat moment, zoals ook reeds werd gesteld door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem in de weigeringsbeslissing van 4 juni 2013/door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar verslag van 2 september 2012/tijdens het 2-partijenoverleg van 25 april 2013, geenszins de bedoeling had om de linkerzijgevel van de schuur als een wachtmuur op te trekken.

Het feit dat de schuur later zou zijn omgevormd tot een woning doet hieraan geen afbreuk. Meer nog, uit de bouwplannen (stuk 8) gevoegd bij de aanvraag in de jaren '90 blijkt dat de bouwheer ook effectief de bedoeling had, en vervolgens ook in die zin uitvoering gaf, om de zijgevel volledig af te werken en er allerminst een wachtmuur op te trekken. Er werd zelfs voorzien om, zoals dit ook in het bezwaarschrift van mevrouw Vandenhende werd aangegeven, een parementsteen te plaatsen voor deze zijgevel.

Daarnaast valt evenmin te verklaren waarom de bouwheer van het naastliggende perceel het voorliggende, kleinere bijgebouw (schuurtje) – dat nog verder van de perceelsgrens staat ingeplant dan het gebouw waaraan de begunstigde van de bestreden beslissing wenst aan te bouwen – niet op de perceelsgrens zou geplaatst hebben en niet voorzien heeft van een waterafstotende bekleding indien hij de bedoeling zou hebben gehad om een wachtmuur op te trekken (quod non in casu).

Uit het bovenstaande volgt dat de bouwheer nooit de intentie had een wachtmuur te voorzien waar later eventueel zou kunnen worden aangebouwd.

Het is enkel na de invoering van de afwerkingsregel in de VCRO en met de bouwplannen van de begunstigde van de vergunning dat een waterafstotende bekleding werd aangebracht aan de zijgevel van de schuur. Voorheen was geen sprake van een waterafstotende bekleding. De foto's gevoegd bij het bezwaarschrift van mevrouw Vandenhende, waar de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar verslag ook naar verwijst, zijn duidelijk: in 2009 (moment nemen foto google streetview) was er nog geen waterafstotende bekleding voorzien, ook uit de eerdere bouwplannen wordt nergens aangegeven dat er een waterafstotende bekleding zou voorzien zijn of aangebracht. Volledigheidshalve kan nog worden opgemerkt dat aan de zijgevel van de schuur in zijn oorspronkelijke toestand ook geen waterafstotende bekleding werd aangebracht (zie 'foto's bouwplaats' gevoegd bij het bezwaarschrift van mevrouw Vandenhende).

Dat de waterafstotende bekleding recentelijk werd aangebracht werd ook bevestigd tijdens het 2-partijenoverleg en nadien ook door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem in de weigeringsbeslissing van 4 juni 2013 en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar verslag van 2 september 2013.

Er kan geen sprake zijn van een bestaande woning of een wachtgevel met een (tijdelijke) waterafstotende bekleding zoals bedoeld in de strikt toe te passen voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO. Er wordt door de deputatie ten onrechte aangenomen dat aan deze voorwaarde van artikel 4.4.3 VCRO zou zijn voldaan. Op dergelijke wijze wordt afbreuk gedaan aan de strikte interpretatie van de voorwaarden van de afwerkingsregel.

Minstens dient te worden vastgesteld dat de deputatie in de bestreden beslissing volledig voorbijgaat aan de duidelijke elementen die erop wijzen dat er geen sprake is van een wachtmuur. Er wordt, gelet op de verschillende andersluidende beslissingen/adviezen/bezwaren die deel uitmaken van het dossier, niet afdoende gemotiveerd waarom er sprake zou zijn van een wachtmuur met een tijdelijke waterafstotende bekleding in de zin van artikel 4.4.3 VCRO, minstens is de bestreden beslissing intern tegenstrijdig op het punt of er nu al dan niet wordt aangebouwd tegen een schuur, dan wel een woningbijgebouw.

18. Daarnaast gaat de deputatie er ten onrechte van uit dat de bestaande aanpalende constructie op de perceelgrens zou staan.

In het bezwaarschrift van mevrouw Nadine Vandenhende van 7 mei 2013 werd uitvoerig en met de nodige stavingstukken aangetoond dat de constructie op het aanpalende perceel (Keistraat 4) op ongeveer 50 cm van de perceelsgrens werd opgetrokken.

Uit de bouwplannen van een eerdere aanvraag is duidelijk zichtbaar dat er tussen de perceelsgrens en de gevel van de blinde muur nog een onbebouwde strook grond ligt. Bovendien was het de bedoeling om deze blinde muur te voorzien van een parementsteentje waardoor de zijgevel nog steeds op ongeveer 40 cm van de perceelsgrens zou liggen.

Uit bovenstaande gegevens volgt dat het niet de bedoeling was om de blinde muur/zijgevel als een wachtmuur op te trekken om later een woning hiertegen te kunnen bouwen.

Meer nog, volgens de toen geldende regelgeving (1997) was het onmogelijk om in een agrarisch gebied een woning te bouwen gelet op de voorschriften van het Inrichtingsbesluit.

Het kan dan ook nooit de bedoeling van de bouwheer van de constructie gelegen te Keistraat 4 zijn geweest om de zijgevel als een wachtgevel op te trekken om latere bebouwing toe te laten. Op dat moment kon zeker niet worden voorzien dat in 2009 met de inwerkingtreding van de VCRO en de afwerkingsregel van artikel 4.4.3 VCRO de mogelijkheid zou bestaan om, indien voldaan aan de voorwaarden, op een perceel gelegen in agrarisch gebied een woning te bouwen aan een wachtmuur.

Dit wordt des te meer geïllustreerd door het gegeven dat de dakvorm een nok evenwijdig met de zijdelingse perceelsgrens kent en de aanbouw van de andere bestaande, meer na voor liggende schuur ongeveer 1 meter meer naar het oosten (dus verder van de perceelsgrens) werd ingeplant.

De deputatie gaat er ten onrechte vanuit dat voldaan zou zijn aan de (strikt te interpreteren) voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO.

19. Ook het Departement Landbouw en Visserij – Duurzame Landbouwwontwikkeling stelde in het negatieve advies dat er, naast het feit dat het oprichten van een bijkomende woning in het open agrarisch gebied niet strookt met de agrarische gebiedsbestemming, geen sprake is van een volwaardige wachtgevel van een woning zoals gesteld in de voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO.

De bestreden beslissing stelt ten onrechte dat artikel 4.4.3 VCRO van toepassing kon zijn in voorliggend geval.

Gelet op het feit dat artikel 4.4.3 VCRO ten onrechte van toepassing werd verklaard op huidige aanvraag, kon ook geen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden voorzien in de VCRO waardoor onmiddellijk ook de schending van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit vaststaat aangezien het optrekken van een woning in agrarisch gebied niet mogelijk is. De aanvraag diende dan ook conform artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO, gelet op de onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften, te worden geweigerd.

De bestreden beslissing schendt artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.4.3 VCRO en artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit.

20. Een dergelijke beslissing wijkt af van het normale beslissingspatroon waarbij het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

De deputatie heeft bij het nemen van de bestreden beslissing een manifest onjuist gebruik gemaakt van haar beleidsvrijheid en daardoor kennelijk onredelijk gehandeld. Het redelijkheidsbeginsel is geschonden.

Meteen staat ook vast dat, gelet op het feit dat het redelijkheidsbeginsel een onderdeel is van de materiële motiveringsplicht, de beslissing niet op voldoende draagkrachtige motieven is gesteund.

21. Bovendien dient te worden aangegeven dat de motiveringsplicht in dit geval nog

strenger is gelet op het feit dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem de stedenbouwkundige vergunning weigerde, het Departement Landbouw en Visserij – Duurzame Landbouwwontwikkeling een op dit punt negatief advies formuleerde, uit de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek bleek dat de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO niet waren voldaan (er geen toepassing kon worden gemaakt van de afwerkingsregel) en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een op dit punt andersluidend verslag uitbracht.

Van een zorgvuldig vergunningverlenende overheid mag worden verwacht dat dergelijke (cruciale) aspecten in de beoordeling worden betrokken (en eventueel afdoende gemotiveerd worden weerlegd, quod non in casu). Een ander vergunningverlenende overheid in dezelfde omstandigheden geplaatst zou geenszins aan dergelijke vaststellingen zijn voorbijgegaan.

Bovendien is de bestreden beslissing niet (afdoende) gemotiveerd.

De deputatie geeft in de bestreden beslissing aan dat de zinsnede ‘en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding’ voor interpretatie vatbaar zou zijn en dat de aan te bouwen muur (wellicht wordt hier ‘de muur waaraan wordt aangebouwd’ bedoeld) evenwel onder voormelde definitie valt. Dergelijke summiere motivering kan geenszins volstaan waarom ‘de aan te bouwen muur’ (waarbij de deputatie wellicht ‘de muur waaraan wordt aangebouwd’ bedoelde) onder voormelde definitie zou vallen.

Daarnaast stelt de deputatie zonder enige (afdoende) motivering dat de blinde muur een storende en onaantrekkelijke wachtmuur zou zijn. De blinde muur zou het straatbeeld sinds jaar en dag niet ten goede mee bepaald hebben. Dit betreffen loutere stijlformuleringen en kunnen geenszins als afdoende motivering worden aangemerkt die een afwijking van de strikte voorwaarden van de afwerkingsregeling (een uitzonderingsregeling op de stedenbouwkundige voorschriften) van artikel 4.4.3 VCRO verantwoorden. Een afwijking van een strikte uitzonderingsregeling diende des te zorgvuldiger te worden gemotiveerd, wat in casu geenszins het geval is.

De bestreden beslissing schendt naast bovenvermelde bepalingen de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet, de materiële motiveringsplicht alsook het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

...

De derde tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat zij in eerste administratieve aanleg de aanvraag met kennis van zaken heeft geweigerd op grond van artikel 4.3.3 VCRO om reden dat er geen sprake is van een wachtgevel aangezien deze niet gebouwd was tot tegen de perceelsgrens én de enkele wand niet beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Uit de hierboven aangehaalde motivering blijkt dat de deputatie grondig heeft onderzocht of de blinde muur een wachtgevel was.

Uit de foto's gevoegd bij het aanvraagdossier blijkt dat deze enkele wand thans beschermd is door een waterafstotende bekleding. Dat de aanpalende buur dit niet voorheen had gedaan, kan niet aan de aanvragers worden verweten en zij mogen hiervan

niet de dupe worden (zie RvVb nr. nr. A/2013/0303 van 11 juni 2013). Het is niet omdat de bekleding niet onmiddellijk voorzien was, dat de intentie van de aanpalende buur hiertoe niet aanwezig was.

Verder betreft het de wachtmuur van een woningbijgebouw en niet van een schuur. De voormalige functie als schuur in de periode van vóór de aanvraag in de jaren '90 is niet relevant voor de huidige beoordeling, enkel de thans bestaande toestand is bepalend voor de beoordeling van deze aanvraag.

Ook aan de overige gestelde voorwaarden van de afwijkingsbepaling wordt voldaan. Verzoeker wijst op het bezwaarschrift van mevrouw Nadine Vandenhende en de bouwplannen van de eerdere aanvraag om de ligging van de bestaande aanpalende constructie op de perceelsgrens te betwisten, maar voor deze beoordeling moet rekening worden gehouden met de huidige toestand en het proces-verbaal van opmeting gevoegd bij de aanvraag (stuk 1).

De deputatie heeft in alle redelijkheid kunnen beslissen dat op de aanvraag toepassing kan worden gemaakt van de afwerkingsregel (artikel 4.4.3 VCRO). De bestreden beslissing blijkt bovendien afdoende gemotiveerd.

...

De eerste en tweede tussenkomenende partij stellen:

“...

Dat het in casu om een onafgewerkte zijgevel gaat, kan niet ernstig worden betwist nu het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem op 9 oktober 1995 zelf vergunning heeft verleend aan de heer Vandenhende om zijn muur te voorzien van een waterkerende gevelsteen. Deze vergunning werd ruim voor 1 september 2009 verleend, zodat het niet van belang is op welk tijdstip er uiteindelijk een folie werd opgehangen.

Tussenkomenende partij kan immers niet het slachtoffer zijn van de manier waarop en het exacte tijdstip waarop hun buurman zijn gevel heeft afgeschermd.

Tussenkomenende partij kan dienaangaande verwijzen naar een recent arrest van Uw Raad in de zaak 1112/0040/SA/2/0024, waarin expliciet werd gesteld dat de aanvrager niet de dupe kan zijn van de manier waarop zijn buurman de zijgevel afwerkte.

In dit arrest nr. A/2013/0303 van 11 juni 2013 werd zeer duidelijk en uitvoerig verwezen naar de parlementaire voorbereiding bij het kwestieuze art. 4.4.3 van de VCRO.

Bedoeling van de wetgever was immers de blinde muren uit het landschap te laten verdwijnen door afwerking mogelijk te maken.

...

Ook in voorliggend geval voldoet de aanvraag aan alle cruciale voorwaarden:

- Het perceel is kleiner dan 650 m²;*
- De nieuwe woning is niet groter dan 1000 m³;*
- De bestaande woning is hoofdzakelijke vergund en niet verkrot.*

De manier waarop de wachtgevel werd beschermd tegen vochtinfiltratie en het tijdstip waarop dit gebeurde zijn in casu irrelevant, de decreetgever heeft in art. 4.4.3. V.C.R.O.

immers enkel vereist dat de enkele wand op 1 september 2009 is opgetrokken. De bijkomende voorwaarde dat die enkele wand is beschermd door een tijdelijke waterafstotende bekleding werd door de decreetgever niet aan een tijdstip gekoppeld:

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

Het is duidelijk dat de tijdsbepaling enkel slaat op de datum waarop de wand moet zijn opgetrokken, zoniet had de decreetgever ongetwijfeld gesteld :

“... een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die op dat moment beschermd was door een tijdelijke waterafstotende bekleding.”

De manier waarop verzoeker art. 4.4.3. V.C.R.O. leest en toepast is onwettig, nu er een bijkomende voorwaarde aan het decreet wordt toegevoegd.

De motivering door de deputatie van meer dan een bladzijde lang, geeft op voldoende wijze weer waarop zij steunt om te stellen dat er wel degelijk sprake is van een wachtgevel. Deze motivering is geenszins ontoereikend, en bevat een zorgvuldige afweging van de betrokken belangen en omstandigheden.

De deputatie had zeker kennis van bovenstaande rechtspraak, aangezien tussenkomende partij aanhaalde in haar repliek op het verslag van de PSA. De deputatie heeft binnen haar beoordelingsbevoegdheid en in het licht van bovenvermelde rechtspraak van Uw Raad dan ook terecht geoordeeld dat de betreffende gevel een wachtgevel is overeenkomstig art. 4.4.3 VCRO.

Er is geen sprake van een ontoereikende motivering.

Tussenkomende partij wenst verder ook te benadrukken dat er wel degelijk sprake is van een bestaande woning. Het gedeelte waartegen de nieuwe constructie zal worden opgetrokken, herbergt onder meer een kamer (zie het grondplan van de woning bij stuk 8 van verzoeker).

Verder stelt verzoeker dat de blinde muur niet tot tegen de perceelsgrens werd gebouwd. Dit stemt niet overeen met de werkelijkheid.

De tussenkomende partij kan in de eerste plaats verwijzen naar het opmetingsplan van landmeter-expert Yves DERYCKE, dat mede ondertekend werd door de aanpalende eigenaar. Door het ondertekenen van het plan door de twee aanpalende eigenaren heeft het plan de waarde van een minnelijke afpaling. Dergelijke minnelijke afpaling legt onherroepelijk de perceelsgrens vast waarover onduidelijkheid kon bestaan.

In de rechtsleer wordt duidelijk gesteld dat dit een declaratieve handeling is, met andere woorden men stelt vast wat altijd al het geval is geweest:

“Minnelijke afpaling is een overeenkomst tussen burens, waarbij bestaan en omvang van hun respectieve rechten wordt vastgesteld. Het gaat om een soort van vaststellingsovereenkomst.”

(R. DEKKERS, "Bornage et revendication", R.C.J.B. 1960,35-36 zoals weergegeven in R. DEKKERS en E. DIRIX, Handboek burgerlijk recht, deel 2, Zakenrecht, 66)

Bovendien heeft de aanpalende buur door de ondertekening van de akkoordverklaring op de bouwplannen nogmaals expliciet bevestigd dat zijn gebouw op de perceelsgrens staat.

...

De tussenkomen partij voegde in de beroepsprocedure voor de deputatie en in repliek op het verslag van de PSA verder ook nog een print van de actuele kadasterplannen in, hetwelk duidelijk aangeeft dat de betreffende muur op de perceelsgrens staat.

...

De motivering van de deputatie is voldoende en wijkt geenszins af van het normale beslissingspatroon. De deputatie heeft louter een correcte toepassing gemaakt van artikel 4.4.3 VCRO aangezien aan alle voorwaarden is voldaan.

Tot slot merkt de tussenkomen partij op dat de beoordeling of de wachtgevel op de perceelsgrens ligt een feitelijke vaststelling is die tot de soevereine beoordelingsbevoegdheid van de deputatie behoort.

..."

De verzoekende partij dupliceert:

" ...

8. De verwerende partij kan niet worden gevolgd waar ze stelt dat enkel rekening zou mogen worden gehouden met de thans bestaande toestand, meer bepaald een (tijdelijke) zwarte waterafstotende bekleding. Evenmin kunnen de tussenkomen partijen worden gevolgd waar ze stellen dat de manier en het tijdstip waarop de wachtgevel werd beschermd tegen vochtinfiltratie niet relevant zouden zijn.

9. Ten onrechte trachten de verwerende partij en de tussenkomen partijen (in dat verband) te verwijzen naar het arrest nr. A/2013/0303 van uw Raad van 11 juni 2013. De discussie die tot voormeld arrest aanleiding gaf betrof de vraag of de term 'tijdelijk' slaat op de waterafstotende bekleding (het materiaal, in voormelde arrest een laag crepi die door de eigenaar van woning waartegen men een woning wenste te bouwen werd aangebracht) dan wel op de tijdspanne tot wanneer een tweede bouwer tegen de zijgevel bouwt. Uw Raad stelde (zonder de precieze zinsnede uit de memorie van toelichting aan te geven waarop uw Raad zich baseerde om tot die conclusie te komen) dat de term 'tijdelijk' niet slaat op het materiaal van de bekleding aan de (bestaande) zijgevel waaraan men een woning wenst te bouwen, maar wel op de tijdspanne tot wanneer een tweede bouwer tegen de zijgevel bouwt.

Met het arrest nr. A/2013/0564 van uw Raad van 1 oktober 2013 lijkt uw Raad het bovenvermelde arrest sterk te nuanceren (zie ook X, "Afwerkingsregel voor wachtgevels: W817..." in TOO 2013/4, 519-521). In dit arrest wordt (met verwijzing naar de memorie van toelichting zoals deze ook werd geciteerd in het voormelde arrest van uw Raad van 11 juni 2013) gesteld:

...

(eigen onderlijning)

Uit het bovenstaande volgt dat uw Raad van mening is dat de term 'tijdelijk' wel slaat op de waterafstotende bekleding (het materiaal).

Dit wordt, minstens impliciet, bevestigd in het arrest nr. A/2014/0336 van uw Raad van 6 mei 2014:

...

(eigen onderlijning)

Ook uit dit arrest volgt dat de term 'tijdelijk' slaat op de waterafstotende bekleding eerder dan de tijdspanne wanneer een tweede bouwer tegen de zijgevel wenst te bouwen.

In casu wordt door de verwerende partij in haar antwoordnota aangegeven dat de desbetreffende zijgevel niet meteen met de tijdelijke waterafstotende bekleding (de zware folie) was voorzien. Meer nog, in het verzoekschrift werd reeds uitvoerig aangegeven dat vóór de invoering van de VCRO nooit sprake was van een waterafstotende bekleding maar wel van een (definitieve) gevelsteen. Er kan op dit punt verwezen worden naar de foto's gevoegd bij het bezwaarschrift van mevrouw Vandenhende, het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem van 4 juni 2013 waarin gesteld wordt dat de huidige 'waterafstotende bekleding' recentelijk werd aangebracht. Dit wordt door de verwerende partij en de tussenkomende partijen niet betwist. Integendeel, de verwerende partij geeft (minstens impliciet) toe dat de desbetreffende zijgevel voorheen was afgewerkt met een definitieve bekleding (of deze, zoals de tussenkomende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting stellen, al dan niet 'waterkerend' zou zijn is in casu irrelevant aangezien iedere gevelsteen in feite 'waterkerend' is).

Los van het feit of de verwerende partij en de tussenkomende partijen kunnen verwijzen naar het feit dat de aanvragers niet de dupe zouden kunnen zijn van de manier waarop en het tijdstip waarop de eigenaar van de zijgevel deze gevel heeft afgeschermd, kan niet worden voorbijgegaan aan het feit dat de bouwheer nooit de intentie had om een wachtmuur te voorzien waar eventueel zou kunnen worden aangebouwd. Dit wordt door de verwerende partij en de tussenkomende partijen niet betwist. De afwerkingsregeling zoals voorzien in artikel 4.4.3 VCRO is niet voorzien/toepasselijk voor de door toedoen van de eigenaar van de zijgevel gestelde handelingen (in casu het na 2009 voorzien van een zwarte folie) die de bepaling van artikel 4.4.3 VCRO uithollen.

De verwerende partij kan niet worden gevolgd waar ze stelt dat enkel de bestaande toestand bepalend zou zijn voor de beoordeling van de aanvraag. Dergelijke stelling doet volledig afbreuk aan de (strikt te interpreteren) afwijkingsmogelijkheden zoals voorzien in de VCRO. Indien de stelling van de verwerende partij zou worden gevolgd dan zou iedere gevel die op perceelsgrens staat en voldoet aan alle voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO maar bestaat uit een definitieve waterafstotende bekleding (en aldus definitief werd afgewerkt, zoals in casu) als wachtgevel in de zin van artikel 4.4.3 VCRO kunnen worden gedefinieerd indien de (definitief afgewerkte en met waterafstotende bekleding voorziene) zijgevel (na 1 september 2009) wordt bekleed met een 'tijdelijke' waterafstotende bekleding. Een dergelijke ruime interpretatie gaat volledig voorbij aan de doelstelling van de decreetgever op het punt van de afwerkingsregel zoals voorzien in artikel 4.4.3 VCRO. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen beweren worden door de verzoekende partij geen voorwaarden aan het decreet toegevoegd.

Gelet op het bovenstaande kunnen de tussenkomende partijen evenmin worden gevolgd waar ze stellen dat niet het tijdstip van de bekleding van de gevel relevant zou zijn. Het is duidelijk dat uit de strikt te interpreteren bepaling van artikel 4.4.3 VCRO volgt dat de tijdelijk waterafstotende gevelbekleding reeds vóór 1 september 2009 moet aanwezig zijn

om binnen het toepassingsgebied van artikel 4.4.3 VCRO te kunnen vallen. Dit wordt zelfs met zoveel woorden aangegeven in de schriftelijke vraag van de heer De Meulemeester van 5 mei 2011 (stuk 9).

Daarbij komt nog dat uw Raad in het voormelde arrest van 1 oktober 2013 uitdrukkelijk aangaf dat met de huidige decretaal vastgestelde definitie van een “wachtmuur” of wachtgevel niet blindelings meer kan aangenomen worden dat “een blinde gevel in principe een wachtgevel is omdat deze op de perceelsgrens ingeplant staat”. De tussenkomende partijen gaan in hun schriftelijke uiteenzetting te kort door de bocht waar ze stellen dat de wetgever de bedoeling zou hebben gehad om de blinde muren uit het landschap te laten verdwijnen door afwerking mogelijk te maken. Niet iedere blinde muur vormt een wachtgevel in de zin van de VCRO, minstens kan geenszins worden aangenomen dat de wetgever de bedoeling zou hebben gehad om alle blinde muren uit het landschap te laten verdwijnen. Op deze wijze wordt de afwerkingsregel (foutief) te ruim geïnterpreteerd waarbij de decreetgever (zoals aangegeven in de parlementaire voorbereiding) de bedoeling had om (enkel) storende en landschappelijk onaantrekkelijke ‘wachtmuren’ op een adequate manier weg te werken zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang zou komen.

Uit het bovenstaande volgt dat er in casu geen sprake kan zijn van een wachtgevel met een tijdelijke waterafstotende bekleding zoals bedoeld in de strikt toe te passen voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO (zie ook stuk 9). Dit geldt des te meer wanneer, en dit wordt niet betwist door de verwerende en de tussenkomende partijen (integendeel), uit het volledige dossier blijkt dat de bouwheer van de desbetreffende zijgevel nooit de intentie had om een wachtgevel op te trekken (dit volgt des te meer uit de configuratie van het perceel waarbij het deel van de constructie dichtst bij de straat nog verder van de perceelsgrens staat ingeplant). De verzoekende partij verwijst naar hetgeen ze op dit punt in haar verzoekschrift heeft uiteengezet.

10. Waar de tussenkomende partijen stellen dat er sprake zou zijn van een bestaande woning, verwijst de verzoekende partij naar het feit dat op het moment van het optrekken van het gebouw enkel een (gewezen) schuur aanwezig was en er geenszins sprake is van een bestaande woning zoals bedoeld in artikel 4.4.3 VCRO

11. Op het punt van de perceelsgrens merkt de verzoekende partij op dat de verwerende partij een post factum motivering toevoegt in haar antwoordnota waar ze stelt dat rekening zou moeten worden gehouden met de huidige toestand en het proces-verbaal van opmeting bij de aanvraag.

De verwerende partij geeft in de antwoordnota een bijkomende motivering die niet in de bestreden beslissing is terug te vinden. Bij de beoordeling van de wettigheid van het bestreden besluit kan enkel rekening worden gehouden met de motieven van het bestreden besluit en niet met argumentatie aangebracht in (latere) procedurestukken voor uw Raad (zie onder meer Rvrb 21 mei 2013, nr. A/2013/0262 in de zaak 1112/0774/A/4/0694; Rvrb 30 mei 2012, nr. A/2012/0216 in de zaak 1112/0166/A/4/0134).

Met de bijkomende motivering in de antwoordnota van de verwerende partij, waarbij dit motief niet in de bestreden beslissing werd opgegeven, kan uw Raad geen rekening houden.

Bovendien toont dit (nogmaals) aan dat de bestreden beslissing niet afdoende werd gemotiveerd.

Voor het overige verwijst de verzoekende partij naar hetgeen werd uiteengezet in het verzoekschrift waar, met verwijzing naar het bezwaarschrift van mevrouw Vandenhende en het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, werd gesteld dat de verwerende partij er ten onrechte vanuit gaat dat de constructie op de perceelsgrens staat, minstens dat niet afdoende wordt gemotiveerd waarom dit wel het geval zou zijn. Op dit punt was de motiveringsplicht des te strenger gelet op de andersluidende overwegingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en het bezwaarschrift van mevrouw Vandenhende.

12. De bestreden beslissing schendt de in het verzoekschrift aangehaalde bepalingen en beginselen van behoorlijk bestuur.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in het eerste onderdeel onder meer dat de enkele wand van het aanpalende perceel op 1 september 2009 niet beschermd was door een tijdelijke waterafstotende bekleding en dat de verwerende partij in de bestreden beslissing derhalve foutief stelt dat er sprake zou zijn van een wachtgevel.

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 m²;

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

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

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

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

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

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

2.

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

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

“Voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, kan desalniettemin een 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 1000 m³;

4° de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn 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 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.”

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

“...

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

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

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

Enkel in volgende hypothesen is sprake van een wachtmuur :

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

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

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

...

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

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

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

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

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

Als "verantwoording" wordt bij dit amendement nr. 64 vermeld:

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

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

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

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

3.

Uit de parlementaire voorbereidingen van de bepaling die thans is opgenomen in artikel 4.4.3 VCRO, blijkt dat de decreetgever de erin vermelde afwijkingsmogelijkheid heeft voorzien "om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren weg te werken, zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt", maar daarbij "strikte voorwaarden" heeft willen opleggen "om misbruiken en wildgroei tegen te gaan". Die "strikte voorwaarden" zijn vervat in de definitie van "wachtmuur" voor de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO, aangevuld met een tijdsbepaling om te vermijden "dat in de toekomst nog aanleiding wordt gegeven tot het gebruik van de afwerkingsregel".

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

"...

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

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

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

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

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

..."

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

“
...

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

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

...”

4.

Uit het voorgaande volgt dat het de bedoeling is geweest van de decreetgever om strikte voorwaarden op te leggen voor de toepassing van de zogenaamde afwerkingsregel. De wachtmuur moet hetzij bestaan uit “een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens”, hetzij uit een enkele wand die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

Als uitzondering op de regel van de bindende kracht van de plannen van aanleg, moet artikel 4.4.3 VCRO in beperkende zin worden uitgelegd.

De interpretatie van artikel 4.4.3 VCRO dat voor de “tijdelijke waterafstotende bekleding” geen tijdsbepaling geldt, zou tot gevolg hebben dat een “wachtmuur” die op 1 september 2009 niet voldoet aan de definitie van “wachtmuur” zoals bepaald in artikel 4.4.3 VCRO, toch zou in aanmerking komen voor de afwerkingsregel door het vooralsnog voorzien van een enkele wand met een tijdelijke waterafstotende bekleding op een later tijdstip dan 1 september 2009.

5.

Het wordt niet betwist dat de muur waaraan in het bestreden project wordt aangebouwd op 1 september 2009 niet was beschermd door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat uit foto's gevoegd bij het aanvraagdossier blijkt dat er sprake is van een wachtgevel die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding, dat het al te strikt interpreteren van de definitie van wachtgevel de toepasbaarheid van de afwijkingsbepaling al te zeer zou beperken en de rechten van de begunstigden zou aantasten en dat de zinsnede 'en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding' interpreteerbaar is, om vervolgens tot de conclusie te komen dat de aan te bouwen muur valt onder de definitie van wachtgevel zoals bedoeld in artikel 4.4.3 VCRO.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij tot de conclusie komt dat aan de voorwaarde van wachtmuur is voldaan op grond van het gegeven dat de betrokken enkele muur op het ogenblik van het indienen van het aanvraagdossier beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

Zoals in het vorig randnummer is vastgesteld, moet een afwijkingsbepaling restrictief worden opgevat. Het gegeven dat een muur op het ogenblik van de aanvraag voldoet aan de definitie van artikel 4.4.3, derde lid, 2° VCRO volstaat niet om tot de conclusie te komen dat is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

VIII. Kosten

Op het verzoek van de verwerende partij om, in bijkomende orde en in voorkomend geval, de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel

4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Roger DE WAELE en mevrouw Marie-Louise MARTENS is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente WORTEGEM-PETEGEM, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 oktober 2013, waarbij aan eerste en tweede tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning en het plaatsen van een bovengrondse olietank op een perceel gelegen te Moregem (deelgemeente Wortegem-Petegem), Keistraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 633a deel.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van eerste en tweede tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 4.8.13, §3 VCRO.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, elk voor de helft, ten laste van de eerste en tweede tussenkomende partij.
8. De Raad legt de overige kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de derde tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ