

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0714
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0290-A

Verzoekende partij	de heer Wim DEROO vertegenwoordigd door advocaten Robin SLABBINCK en Florence LOBELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomen de partijen	1. de heer Roger DERYCKE 2. mevrouw Joke DERYCKE vertegenwoordigd door advocaat Dirk ABBELOOS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9200 Dendermonde, Sint - Gillislaan 117

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 december 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 27 juni 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partijen een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in 1 lot voor halfopen bebouwing op een perceel gelegen te 9800 Wontergem (Deinze), Dentergemstraat +130, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummer 97A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partijen verzoeken met een aangetekende brief van 26 maart 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 20 juli 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomen de partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 februari 2019.

Advocaat Florence LOBELLE voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Martin VAN ACOLEYEN, *loco* advocaat Dirk ABBELOOS, voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 3 januari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van een terrein in 1 lot voor halfopen bebouwing” op een perceel gelegen te 9800 Wontergem (Deinze), Dentergemstraat +130.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 januari 2017 tot en met 15 februari 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 13 februari 2017 gunstig:

“ ...

Het betreft een aanvraag tot aanbouwen van een halfopen bebouwing aan een bestaande eengezinswoning in kader van de afwerkingsregel.

Gezien de bestaande toestand en de ruimtelijke situatie dienen de normen van het decreet mbt zonevreemd woningen en gebouwen nageleefd te worden en meer specifiek moet er aan alle voorwaarden voldaan worden van Art. 4.4.3 van de VCRO mbt de afwerkingsregel. In die zin kunnen we ons de vraag stellen of het hier om een volwaardige wachtgevel gaat gezien er een raampartij aanwezig is in de zijgevel van de woning.

Het perceel is ook nog in landbouwgebruik. Er moet dan ook een billijke vergoeding voorzien worden voor de gebruiker van het perceel.

Het departement Landbouw en Visserij vraagt hierbij uitdrukkelijk om zo spoedig mogelijk een afschrift te ontvangen van de beslissing die genomen wordt i.k.v. dit dossier.

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 27 juni 2017 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aard van de aanvraag

De aanvraag dient openbaar gemaakt te worden ingevolge art 4 7 15 §1 van de V.C.R O

De aanvraag dient openbaar gemaakt te worden overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en zijn verdere wijzigingen, nl :

- aanvraag verkavelingswijziging

Evaluatie van de procedure / aantal bezwaren

Tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 17 januari 2017 tot en met 15 februari 2017 is er één bezwaarschrift ingediend waarbij de volgende bezwaren, hierna kort samengevat, naar voor werden gebracht .

- De aan te bouwen gevel betreft geen wachtmuur maar er ligt nog een spie grond van 19 cm breed horend bij het goed van de bestaande aanpalende woning en er zit een raampje in de linkerzijgevel.
- waardevermindering van de naastgelegen eigendom
- verstoring van het huidige woongenot

Evaluatie bezwaren

De aanvraag behelst een verkaveling voor één lot in half open bebouwing in het kader van de afwerkingsregel (art 4 4.3 uit de VCRO)

Het lot heeft een voorziene oppervlakte van 590 m² De voorziene bouwzone sluit rechts aan tot tegen de perceelsgrens met een breedte van +/- 17m65 en een voorziene bouwdiepte van 15 m op de gelijkvloerse verdieping en 12m op de eerste verdieping De bouwzone bevindt zich op +/- 5m uit de rooilijn.

Overwegende dat de precieze ligging van de perceelsgrenzen een burgerrechtelijke materie betreft

Overwegende dat deze aanvraag tot verkaveling voor één lot de hoofdbestemming van het lot niet in het gedrang brengt en stedenbouwkundig aanvaardbaar is, mits voldaan wordt aan alle burgerrechtelijke aspecten.

Beslissing C B S dd /06/2017

Er wordt **gunstig advies** verleend met betrekking tot de aanvraag ingediend door **Mr. & Mw. Derycke Roger en Joke, Terdonckstraat 19 - 9800 Deinze**, met betrekking tot een perceel gelegen te **Deinze, Dentergemstraat +130**, kadastraal bekend **DEINZE, 7de. AFD. - WONTERGEM, sectie A, nr. 97 A** en strekkende tot de **VERKAVELING VAN 1 LOT VOOR HALFOPEN BEBOUWING op voorwaarde dat de voorschriften als volgt worden aangepast:**

Voorschriften	
2. Voorschriften gebouwen	
2.1. Voorschriften hoofdgebouw(en)	
2.1.A. Typologie	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het landelijk en open karakter van het gebied te behouden kan een gelijkvloerse bouwdiepte van 15m niet worden toegestaan	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld Verplichte voorbouwlijn in het verlengde van de voorgevel van de bestaande aanpalende woning Gelijkvloers maximaal 12m diepte. Verdieping maximaal 12m diepte
2.1.C Bouwvolume	
Het hoofdvolume dient volledig aan te sluiten aan het bestaande hoofdvolume waar tegen gebouwd zal worden	GABARIT Kroonlijsthoogte hoofdgebouw maximaal 5,75m Nokhoogte hoofdgebouw maximaal 9,84m Kroonlijsthoogte aanbouw maximaal 3m VLOERPEIL

	Maximaal 30cm boven de pas van de as van de weg
--	---

Watertoets

Het voorliggende project heeft geen invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag is gelegen langs de Dentergemstraat (=Gemeenteweg)

Het perceel van de aanvraag is in gebruik als landbouwgrond.

De omgeving rond de aanvraag wordt gekenmerkt door overwegend akkers en weiden en enkele schaarse bebouwingen.

De aanvraag beoogt de verkaveling van 1 lot voor halfopen bebouwing

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Huidige aanvraag slaat op de verkaveling van 1 lot voor halfopen bebouwing

De aanvraag behelst een verkaveling voor één lot in half open bebouwing in het kader van de afwerkingsregel (art 4,4 3 uit de VCRO)

Het lot heeft een voorziene oppervlakte van 590 m². De voorziene bouwzone sluit rechts aan tot tegen de perceelsgrens met een breedte van +/- 17m⁶⁵ en een voorziene bouwdiepte van 15 m op de gelijkvloerse verdieping en 12m op de eerste verdieping. De bouwzone bevindt zich op +/- 5m uit de rooilijn.

Overwegende dat in de verkavelingsvoorschriften voorzien werd dat de maximale gelijkvloerse bouwdiepte gelijk is aan 15 meter

Overwegende dat tevens voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld in artikel 4 4 3 van de VCRO

Het verkavelen van de gronden, zoals hiervoor aangehaald, verstoort het karakter van de omgeving niet en kent geen stedenbouwkundige bezwaren

Gelet op het collegebesluit betreffende de bezwaren dd 27/06/2017 waarin gunstig advies verleend wordt

De verkavelingsvoorschriften maken een kwaliteitsvolle en moderne invulling mogelijk

De verkaveling van 1 lot voor halfopen bebouwing kadert zowel naar functie als naar typologie binnen de directe omgeving

De ruimtelijke draagkracht in de omgeving van de aanvraag wordt niet overschreden.

Algemene conclusie

Het voorstel tot de verkaveling van 1 lot voor halfopen bebouwing is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving en is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar op voorwaarde dat de voorschriften als volgt aangepast worden.

Voorschriften	
2. Voorschriften gebouwen	
2.2. Voorschriften hoofdgebouw(en)	
2.1.A. Typologie	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het landelijk en open karakter van het gebied te behouden kan een gelijkvloerse bouwdiepte van 15m niet worden toegestaan	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Verplichte voorbouwlijn in het verlengde

	van de voorgevel van de bestaande aanpalende woning Gelijkvloers maximaal 12m diepte. Verdieping maximaal 12m diepte
2.1.C Bouwvolume	
Het hoofdvolume dient volledig aan te sluiten aan het bestaande hoofdvolume waar tegen gebouwd zal worden	GABARIT Kroonlijsthoogte hoofdgebouw maximaal 5,75m Nokhoogte hoofdgebouw maximaal 9,84m Kroonlijsthoogte aanbouw maximaal 3m VLOERPEIL Maximaal 30cm boven de pas van de as van de weg

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27/06/2017 HET VOLGENDE

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden

- **De eventuele verplaatsingskosten voor het verplaatsen van bestaande electriciteits- en/of openbare verlichtingspalen die zich voor een perceel in de verkaveling bevinden zullen aan de verkavelaar of aan de eventuele koper van het perceel aangerekend worden. Bij een eventuele verkoop van het perceel moet de verkavelaar hiertoe een bepaling hierover in de verkoopakte opnemen. Indien het desbetreffende perceel op datum van heden reeds verkocht is zullen deze kosten aan de nieuwe eigenaar aangerekend worden.**
- **De stedenbouwkundige voorschriften dienen als volgt te worden aangepast:**

Voorschriften	
2. Voorschriften gebouwen	
2.3. Voorschriften hoofdgebouw(en)	
2.1.A. Typologie	
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het landelijk en open karakter van het gebied te behouden kan een gelijkvloerse bouwdiepte van 15m niet worden toegestaan	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld Verplichte voorbouwlijn in het verlengde van de voorgevel van de bestaande aanpalende woning Gelijkvloers maximaal 12m diepte. Verdieping maximaal 12m diepte
2.1.C Bouwvolume	
Het hoofdvolume dient volledig aan te sluiten aan het bestaande hoofdvolume waar tegen gebouwd zal worden	GABARIT Kroonlijsthoogte hoofdgebouw maximaal 5,75m Nokhoogte hoofdgebouw maximaal 9,84m Kroonlijsthoogte aanbouw maximaal 3m VLOERPEIL Maximaal 30cm boven de pas van de as van de weg

- **De voorwaarden die in het schrijven dd. 15/03/2017 - met bijlagen - vanwege de Intercommunale Eandis (ref. S&A/AD/CW-303200) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd te worden.**

- ***De voorwaarden die in het schrijven dd. 13/02/2017 — met bijlagen — vanwege Telenet (ref. 26209-WD) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd.***
 - ***De voorwaarden die in het schrijven dd. 28/02/2017 - met bijlagen - vanwege Farys (ref. VK 17-110.) opgelegd worden, dienen stipt nageleefd.***
- ...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 10 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 september 2017 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

Appellant haalt aan dat de bestreden vergunningsbeslissing impact zal hebben op de (verhuur)waarde van de eigendom van beroepsindieners aangezien de woning wordt omgevormd van een open bebouwing naar een halfopen bebouwing, dat het zicht op het achterliggend open landschap wordt beperkt en dat de privacy zal worden aangetast.

Ten gronde stelt appellant vast dat er geen toepassing kan gemaakt worden van de afwerkingsregel om volgende redenen:

1. Het betreft geen gevel die is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, uit het proces-verbaal van afpaling van 18 januari 2017 blijkt dat de woning op ongeveer 19 cm van de scheiding is gelegen. De stelling van het college van burgemeester en schepenen dat dit een burgerrechterlijke materie betreft is niet ernstig. Het college moest artikel 4.4.3 VCRO toepassen, dat expliciet bepaalt dat zij moest onderzoeken of de muur op of tegen de perceelsgrens staat.
2. De betrokken gevel is niet bekleed met een waterafstotende laag.
3. De betrokken gevel heeft niet de kenmerken van een wachtgevel wegens de aanwezigheid van twee ramen, muurankers, een afvoergoot en kantpannen.

Appellant toont tenslotte aan dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Gelet op de ligging binnen een open landschap is verdere versnippering niet wenselijk. Bovendien is de typologie van halfopen bebouwing niet in overeenstemming met de landelijke omgeving waarbij hoofdzakelijk vrijstaande woningen voorkomen.

Motivering

De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

De juridische aspecten

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

De verkavelaar wenst gebruik te maken van de zgn. 'afwerkingsregel'.

De vergunningverlenende overheid mag bij het verlenen van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning toepassing maken van de afwijkingsbepalingen vervat in de Onderafdeling 3. Afwerkingregel, meer bepaald artikel 4.4.3 VCRO 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. 650 m².*
- het bouwvolume van de nieuw op te richten woning bedraagt max. 1000 m³.*
- de aanpalende bestaande woning of woningen is/zijn 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 in artikel 4.4.3 “wachtmuur” gedefinieerd als:

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.

Het nieuw gecreëerde lot heeft een oppervlakte van 590m² en is bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning in halfopen bouwde. In de stedenbouwkundige voorschriften werd niet expliciet opgenomen dat het bouwvolume dient beperkt tot maximaal 1000m³, dit kan evenwel als voorwaarde worden opgenomen.

De woning waartegen wordt aangebouwd, dateert van vóór 1962 en wordt geacht vergund te zijn. De woning is niet verkrot en wordt bewoond.

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. In voorliggende aanvraag dient vastgesteld dat er geen sprake is van een wachtgevel.

Het betreft een wand, opgetrokken vóór 1 september 2009, doch waarvan niet aangetoond wordt dat deze beschermd is door een waterafstotende bekleding. De muur is opgetrokken in een gevelsteen, identiek aan deze aan de andere buitenmuren van de woning. 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).

Bovendien bevat deze zijgevel een raamopening (in de aanbouw is een tweede venster aanwezig), waardoor deze gevel al evenmin als wachtgevel kan worden beschouwd. Een wachtmuur moet minstens een blinde muur zijn.

Verder werd tegen de gevel een afvoergoot bevestigd, bevinden zich in de betrokken gevels ook muurankers en werd de dakrand afgewerkt met kantpannen, wat nog meer bevestigt dat het geen wachtgevel betreft.

Tenslotte toont appellant aan door middel van een proces-verbaal van afpaling van 18 januari 2017 dat de woning van appellant niet tot tegen de perceelsgrens is opgetrokken, maar de zijgevel op ongeveer 19cm van de scheiding ligt. Hierdoor is evenmin voldaan aan de voorwaarde dat de wachtmuur dient opgetrokken tot tegen de perceelsgrens.

Er is hier dan ook geen sprake van een wachtgevel.

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

De bestaande muur kan geenszins beschouwd worden als een "storende en onaantrekkelijke" wachtmuur. Het betreft hier een zijgevel van een eengezinswoning daterend uit de jaren '30 waarbij uit de vormgeving van de woning kan afgeleid worden dat het nooit de bedoeling geweest is ooit tegen de woning aan te bouwen.

Uit hoofde van dit alles betreft de linker zijgevel van de bestaande woning geen storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuur die op een adequate manier weg zou dienen te worden weggewerkt; terwijl dit het opzet is van art 4.4.3. VCRO.

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

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

Conclusie

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

Verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 10 oktober 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 oktober 2017 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

" ...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 28 september 2017.

...

1.7 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

Appellant haalt aan dat de bestreden vergunningsbeslissing impact zal hebben op de (verhuur)waarde van de eigendom van beroepsindieners aangezien de woning wordt omgevormd van een open bebouwing naar een halfopen bebouwing, dat het zicht op het achterliggend open landschap wordt beperkt en dat de privacy zal worden aangetast.

Ten gronde stelt appellant vast dat er geen toepassing kan gemaakt worden van de afwerkingsregel om volgende redenen:

- 1. Het betreft geen gevel die is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, uit het proces-verbaal van afpaling van 18 januari 2017 blijkt dat de woning op ongeveer 19 cm van de scheiding is gelegen. De stelling van het college van burgemeester en schepenen dat dit een burgerrechtelijke materie betreft is niet ernstig. Het college moest artikel 4.4.3 VCRO toepassen, dat expliciet bepaalt dat zij moest onderzoeken of de muur op of tegen de perceelsgrens staat.*
- 2. De betrokken gevel is niet bekleed met een waterafstotende laag.*
- 3. De betrokken gevel heeft niet de kenmerken van een wachtgevel wegens de aanwezigheid van twee ramen, muurankers, een afvoergoot en kantpannen.*

Appellant toont tenslotte aan dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Gelet op de ligging binnen een open landschap is verdere versnippering niet wenselijk. Bovendien is de typologie van halfopen bebouwing niet in overeenstemming met de landelijke omgeving waarbij hoofdzakelijk vrijstaande woningen voorkomen.

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

2.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

2.3 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.4 De juridische aspecten

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

De verkavelaar wenst gebruik te maken van de zgn. 'afwerkingsregel'.

De vergunningverlenende overheid mag bij het verlenen van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning toepassing maken van de afwijkingsbepalingen vervat in de Onderafdeling 3. Afwerkingregel, meer bepaald artikel 4.4.3 VCRO 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. 650 m².*
- het bouwvolume van de nieuw op te richten woning bedraagt max. 1000 m³.*
- de aanpalende bestaande woning of woningen is/zijn 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 in artikel 4.4.3 'wachtmuur' gedefinieerd als:

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.

Het nieuw gecreëerde lot heeft een oppervlakte van 590 m² en is bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning in halfopen bouwporde. In de stedenbouwkundige voorschriften werd niet expliciet opgenomen dat het bouwvolume dient beperkt tot maximaal 1000 m³, dit kan evenwel als voorwaarde worden opgenomen.

De woning waartegen wordt aangebouwd, dateert van vóór 1962 en wordt geacht vergund te zijn. De woning is niet verkrot en wordt bewoond.

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.

In voorliggende aanvraag kan vastgesteld dat er sprake is van een wachtgevel, zoals door de aanvrager aangetoond, onder meer aan de hand van foto's die aantonen dat deze zijgevel steeds bedoeld is als wachtgevel.

De problematiek met betrekking tot de perceelsgrens is burgerrechtelijk. Elke stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, zoals bepaald in art. 4.2.22 van de vcro.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Samen met het college van burgemeester en schepenen, wiens standpunt wordt bijgetreden, wordt vastgesteld dat de voorgestelde verkavelingsvoorschriften een kwaliteitsvolle en moderne invulling van dit terrein en afwerking van deze wachtgevel mogelijk maken.

De verkaveling van 1 lot voor halfopen bebouwing kadert inderdaad zowel naar functie als naar typologie binnen de directe omgeving.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde programma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

De aanvraag kadert binnen de door de wetgever mogelijk gemaakte afwijkingsbepalingen die de afwerking van ontsierende wachtgevels mogelijk moet maken. Deze decretaal voorziene mogelijkheid kan niet in vraag gesteld worden.

Voorliggend voorstel valt binnen het toepassingsgebied van deze decretaal voorziene mogelijkheid.

2.6 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarden en lasten zoals opgenomen in het bestreden besluit.
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

De ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst wordt niet betwist.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst ambtshalve te onderzoeken.

2.

Artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet stelt dat er een rolrecht van honderd euro per tussenkomende partij verschuldigd is.

De beschikking van 20 juli 2018 werd met een aangetekende brief op 25 juli 2018 aan de tussenkomende partijen betekend, met de mededeling van de vervalltermijn van vijftien dagen voor de betaling van het rolrecht van tweehonderd euro en de sanctie daarop. In overeenstemming met artikel 6, eerste lid van het Procedurebesluit was 10 augustus 2018 voor de tussenkomende partijen de laatste dag van de vervalltermijn.

Ambtshalve wordt er vastgesteld dat de tussenkomende partijen het rolrecht niet betaald hebben.

3.

Artikel 21, §5, vierde lid van het DBRC-decreet sanctioneert de niet-betaling van het rolrecht binnen

de gestelde termijn van vijftien dagen met de niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift tot tussenkomst. Die decretale bepaling wijkt niet af van het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van de wet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling gemilderd kan worden.

Voorafgaand aan de openbare zitting van 26 februari 2019 wordt aan de tussenkomende partijen meegedeeld dat de niet-betaling van het verschuldigde rolrecht ambtshalve in de debatten gebracht wordt.

Op de openbare zitting geeft de raadsman van de tussenkomende partijen aan kennis te hebben van de rechtspraak van de Raad voor wat betreft de niet-tijdige betaling van het rolrecht en geeft aan zich te gedragen naar de wijsheid van de Raad aangaande de door hem aangebrachte redenen van overmacht.

De Raad oordeelt dat de verwarring rond het al dan niet betalen van het rolrecht in voorliggende zaak, als gevolg van een personeelsswissel binnen het kantoor van de raadsman van de tussenkomende partijen, niet als reden van overmacht of onoverwinnelijke dwaling kan worden aangemerkt die maken dat de gestrengheid van de wet kan worden gemilderd.

4.
Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

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.
In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Oudenaarde, goedgekeurd bij KB van 24 februari 1977, van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, artikel 4.4.3, artikel 4.7.22 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

In haar enig middel stelt de verzoekende partij dat de afwerkingsregel, toegepast op voorliggende aanvraag aangezien het een perceel in agrarisch gebied betreft, het bestaan van een 'wachtmuur' vereist. Enkel indien de muur van de bestaande woning op het belendend perceel als 'wachtmuur' kan worden beschouwd, kan van de uitzonderingsregel vervat in artikel 4.4.3 VCRO gebruik worden gemaakt.

Uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat voorliggende muur niet als 'wachtmuur' kan worden beschouwd en deze niet voldoet aan de strikte definitie van een 'wachtmuur' zoals opgenomen in artikel 4.4.3 VCRO omdat (1) de woning van de verzoekende partij niet is opgetrokken op of tot tegen de perceelsgrens, wat wordt bevestigd in zowel het proces-

verbaal van afpaling van 18 januari 2017 (zie stuk 8) als in het proces-verbaal van plaatsopneming in kader van de afpalingsprocedure (zie stuk 9), en deze zich meer nog bevindt op ongeveer 20 cm van de zijdelingse perceelsgrens, (2) zoals reeds werd opgeworpen in het administratief beroepschrift van de verzoekende partij er op de betrokken muur geen enkele bekleding, hetzij tijdelijk, hetzij permanent, is aangebracht en het een bakstenen muur betreft, identiek aan de overige buitenmuren, en (3) er in de muur ramen en muurankers aanwezig zijn en de dakrand is afgewerkt met kantpannen.

De verwerende partij maakt abstractie van de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag en beperkt zich in de bestreden beslissing tot de vaststelling dat de gevel bedoeld zou zijn als 'wachtgevel'. De verzoekende partij benadrukt dat uit vaststaande rechtspraak van de Raad volgt dat er bij het afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht rust die in dezen wordt miskend.

Het is voor de verzoekende partij een raadsel hoe de verwerende partij tot de vaststelling komt dat voorliggende gevel als 'wachtgevel' kan worden aangemerkt, nu deze gevel geenszins een storend element in de omgeving betreft die moet worden weggewerkt. Zelfs indien zou geoordeeld worden dat het oorspronkelijk de bedoeling was om tegen de woning van de verzoekende partij aan te bouwen, dient te worden vastgesteld dat er op 1 september 2009 geen sprake was van een 'wachtgevel'.

2.

De verwerende partij verwijst in haar repliek op het betoog van de verzoekende partij naar de motivering opgenomen in de bestreden beslissing en stelt dat de verzoekende partij niet aantoonst dat het door haar gemaakte oordeel onwettig is.

Beoordeling door de Raad

1.

In haar enig middel stelt de verzoekende partij in essentie dat de gevel waartegen de tussenkomende partijen willen aanbouwen niet als 'wachtmuur' in de zin van artikel 4.4.3 VCRO kan worden gekwalificeerd, dat het scharniermoment om te bepalen of er sprake is van een wachtgevel in de zin van artikel 4.4.3 VCRO valt op 1 september 2009 en niet op het ogenblik van het oprichten van de woning, en dat de verwerende partij de op haar, in gevolge het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, rustende verstrengde motiveringsplicht miskent.

2.

Het aangevraagde project omvat een verkavelingsaanvraag voor één kavel met het oog op de oprichting van een halfopen bebouwing als afwerking van de bestaande 'wachtgevel'. Het lot heeft een voorziene oppervlakte van 590 m², de voorziene bouwzone sluit rechts aan tot tegen de perceelsgrens met een breedte van ongeveer 17 m 65 en een voorziene bouwdiepte van 15 m op gelijkvloerse verdieping en 12 m op de eerste verdieping. De bouwzone bevindt zich op ongeveer 5 m uit de rooilijn.

Op het rechtsaanpalend perceel is een eengezinswoning aanwezig. De woning bestaat uit een hoofdvolume met een bouwdiepte op het gelijkvloers en verdieping van 7,99 m, met daarachter een aanbouw van 2,23 m diep. In het verlengde van de rechter zijgevel bevinden zich nog enkele aanbouwen tot op een gelijkvloerse bouwdiepte van 15 m. De kroonlijst hoogte bedraagt 5,57 m en de nokhoogte 9,84 m. De aanbouw ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens is 2,87 m

hoog. Het wordt niet betwist dat het aangevraagde project gelegen is in agrarisch gebied en strijdt met de vigerende gewestplanbestemming “agrarisch gebied”.

3.

Artikel 4.4.3 VCRO regelt de ‘afwerkingsregel’ (onderafdeling 3) als een ‘mogelijkheid’ tot afwijking (afdeling 1) van de stedenbouwkundige voorschriften (hoofdstuk IV) in het vergunningenbeleid (titel IV) van de VCRO. 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.”

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 hypotheses 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 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 'afwerkingsregel' moet derhalve als uitzonderingsregel toegepast worden, hetgeen inhoudt dat artikel 4.4.3 VCRO restrictief geïnterpreteerd moet worden. De naleving van de voorwaarden uit artikel 4.4.3 VCRO dient door de vergunningverlenende overheid worden gecontroleerd en slechts wanneer aan alle voorwaarden is voldaan, kan toepassing worden gemaakt van de afwerkingsregel.

Bovendien is er volgens deze bepaling alleen sprake van een 'wachtmuur' in twee specifieke hypothesen: ofwel wanneer het een dubbele wand is die op 1 september 2009 'te paard' staat 'op' de perceelsgrens, dus met één wand op het eigen perceel en de andere wand op het perceel van de burens, ofwel wanneer een enkele wand op 1 september 2009 is opgetrokken op het eigen perceel tot 'tegen' de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

4.1

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag van 28 september 2017 als volgt:

"...

De vraag die dient beantwoord is in hoeverre hier al dan niet een aanbouwbare wachtmuur aanwezig is. In voorliggende aanvraag dient vastgesteld dat er geen sprake is van een wachtgevel.

Het betreft een wand, opgetrokken vóór 1 september 2009, doch waarvan niet aangetoond wordt dat deze beschermd is door een waterafstotende bekleding. De muur is opgetrokken in een gevelsteen, identiek aan deze aan de andere buitenmuren van de woning. 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).

Bovendien bevat deze zijgevel een raamopening (in de aanbouw is een tweede venster aanwezig), waardoor deze gevel al evenmin als wachtgevel kan worden beschouwd. Een wachtmuur moet minstens een blinde muur zijn.

Verder werd tegen de gevel een afvoergoot bevestigd, bevinden zich in de betrokken gevels ook muurankers en werd de dakrand afgewerkt met kantpannen, wat nog meer bevestigt dat het geen wachtgevel betreft.

Tenslotte toont appellant aan door middel van een proces-verbaal van afpaling van 18 januari 2017 dat de woning van appellant niet tot tegen de perceelsgrens is opgetrokken,

maar de zijgevel op ongeveer 19cm van de scheiding ligt. Hierdoor is evenmin voldaan aan de voorwaarde dat de wachtmuur dient opgetrokken tot tegen de perceelsgrens. Er is hier dan ook geen sprake van een wachtgevel.

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

De bestaande muur kan geenszins beschouwd worden als een "storende en onaantrekkelijke" wachtmuur. Het betreft hier een zijgevel van een eengezinswoning daterend uit de jaren '30 waarbij uit de vormgeving van de woning kan afgeleid worden dat het nooit de bedoeling geweest is ooit tegen de woning aan te bouwen.

Uit hoofde van dit alles betreft de linker zijgevel van de bestaande woning geen storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuur die op een adequate manier weg zou dienen te worden weggewerkt; terwijl dit het opzet is van art 4.4.3. VCRO.

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

...

Vervolgens oordeelt de verwerende partij in de bestreden beslissing:

“ ...

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

In voorliggende aanvraag kan vastgesteld dat er sprake is van een wachtgevel, zoals door de aanvrager aangetoond, onder meer aan de hand van foto's die aantonen dat deze zijgevel steeds bedoeld is als wachtgevel.”

4.2

De verstrengde motiveringsplicht die in dezen op de verwerende partij rust ingevolge de bezwaren en het administratief beroepschrift ingediend door de verzoekende partij en ingevolge het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verlangt van de verwerende partij dat zij de door haar genomen andersluidende beslissing des te meer precies, concreet en zorgvuldig motiveert, temeer het hier de toepassing van een uitzonderingsregel betreft die gelet op haar uitzonderlijk karakter strikt dient te worden geïnterpreteerd.

4.3

De Raad oordeelt dat voorliggende motivering in de bestreden beslissing niet kan volstaan in het licht van de verstrengde motiveringsplicht. Uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 28 september 2017 volgt dat het aangevraagde project dat voorziet in een verkavelingsvergunning met het oog op het aanbouwen aan een bestaande wachtgevel niet kan worden weerhouden omdat voorliggende gevel op 1 september 2009 niet als wachtgevel kan worden beschouwd aangezien (1) er een proces-verbaal van afpaling van 18 januari 2017 in het dossier aanwezig is waaruit blijkt dat de voorliggende gevel zich op ongeveer 19 cm van de perceelsgrens bevindt zodat niet voldaan is aan de voorwaarde dat de wachtgevel tot tegen de perceelsgrens dient te zijn opgetrokken, (2) deze is opgetrokken in gevelsteen identiek aan de baksteen gebruikt voor de andere muren van de woning en die niet als waterafstotende bekleding kan worden beschouwd, en (3) er in de gevel een raam, muurankers en een afvoergoot aanwezig zijn en de dakrand is afgewerkt met kantpannen.

De verwerende partij miskent de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht en haar plicht tot zorgvuldigheid wanneer zij in de bestreden beslissing louter stelt dat er sprake is van een wachtgevel omdat dit wordt aangetoond door foto's bijgebracht door de aanvrager, het gegeven dat de zijgevel steeds als wachtgevel is bedoeld en de vaststelling dat de problematiek over de perceelsgrens een burgerrechtelijke discussie betreft.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij concreet heeft onderzocht of de gevel van de naastgelegen woning van de verzoekende partij wel beschouwd kan worden als een 'wachtgevel' in de specifieke betekenis die artikel 4.4.3, derde lid VCRO aan dit begrip geeft. De verwerende partij maakt in haar beoordeling bovendien abstractie van het gegeven dat het scharniermoment om het al dan niet bestaan van een 'wachtgevel' te beoordelen zich op 1 september 2009 bevindt en het niet de intentie is die bestond bij het oprichten van de woning die mee bepaalt of er sprake is van een 'wachtgevel' in de zin van artikel 4.4.3 VCRO, van het gegeven dat er zich in de bestaande gevel een raam, een afvoergoot, muurankers en kantpannen bevinden en van het proces-verbaal van afpaling bijgebracht door de bewoners van de reeds bestaande woning waaruit blijkt dat de bestaande woning niet, zoals nochtans bepaald in artikel 4.4.3 VCRO, is opgericht op of tot tegen de perceelsgrens. De verwerende partij kan zich niet beperken tot de opmerking dat de problematiek met betrekking tot de perceelsgrens een burgerrechtelijke materie betreft, nu zij conform de uitdrukkelijke bepaling in artikel 4.4.3 VCRO dient te onderzoeken of de muur op of tegen de perceelsgrens staat.

De Raad dient samen met de verzoekende partij vast te stellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing heeft nagelaten te onderzoeken of er op 1 september 2009 sprake was van een 'wachtmuur' zoals bepaald in artikel 4.4.3 VCRO op het belendend perceel en de op haar rustende (verstrengde) motiverings- en zorgvuldigheidsplicht heeft geschonden.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 1.400 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt. Zij geeft aan dat uit haar betoog blijkt dat de bestreden beslissing behept is met diverse manifeste onwettigheden waaronder de stelling van de verwerende partij dat de ligging van de perceelsgrens bij toepassing van de afwerkingsregel een burgerlijke kwestie zou betreffen. Ondanks het gegeven dat de verzoekende partij ook in haar administratief beroepsschrift heeft opgeworpen dat deze stelling geen hout snijdt, heeft de verwerende partij deze stelling in de bestreden beslissing zonder enige bijkomende motivering herhaald. De verzoekende partij vindt een basisrechtsplegingsvergoeding van 700 gelet op de manifeste onwettigheid en de kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing niet rechtvaardig, temeer nu dit basisbedrag alle kosten van de procedure bij de Raad geenszins dekt.

2.

De verwerende partij geeft aan dat de verhoging van de rechtsplegingsvergoeding zoals verzocht door de verzoekende partij niet als sanctie kan worden toegekend. De verhoging van de basisrechtsplegingsvergoeding is gebonden aan de complexiteit van het dossier en de mogelijke duur en herhaling van procedures. Voorliggende procedure kan gezien het enig middel van de verzoekende partij niet als complex worden aangemerkt, en vereist slechts een minimale inspanning van de raadsman van de verzoekende partij. De verwerende partij vraagt dienvolgens

een verlaagde rechtsplegingsvergoeding toe te kennen in het geval van vernietiging, minstens de door de verzoekende partij beoogde verhoging als straf af te wijzen.

Beoordeling door de Raad

1.

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.

Er bestaat grond om de verzoekende partij, als ten gronde in het gelijk gestelde partij, een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

Luidens artikel 20/1, §1 van het Procedurebesluit bedraagt het basisbedrag 700 euro, het minimumbedrag 140 euro en het maximumbedrag 1.400 euro.

Over de begroting van de omvang van de rechtsplegingsvergoeding bepaalt artikel 21, §7, derde lid DBRC-decreet:

“ ...

De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, op gemotiveerde wijze, de vergoeding verlagen of verhogen, zonder echter de door de Vlaamse Regering bepaalde minimum- en maximumbedragen te overschrijden. In zijn beoordeling houdt hij rekening met:

1° de financiële draagkracht van de in het ongelijk gestelde partij, om het bedrag van de vergoeding te verlagen;

2° de complexiteit van de zaak;

3° de kennelijk onredelijke aard van de situatie.

...”

De verzoekende partij maakt aanspraak op de toepassing van het derde beoordelingscriterium, dat wil zeggen de “kennelijk onredelijke aard van de situatie”. Zij moet concrete, aan de zaak eigen argumenten aanreiken waaruit die situatie blijkt. Het criterium dat het om een “kennelijk onredelijke” situatie moet gaan, houdt in dat het toezicht door de rechter marginaal moet blijven.

Zoals artikel 21, §7, eerste lid DBRC-decreet het zegt, is de rechtsplegingsvergoeding een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en honoraria van de advocaat. Anders dan de verzoekende partij dat in haar betoog blijkt te zien, heeft de rechtsplegingsvergoeding geen sanctionerend karakter en heeft deze niet tot doel alle kosten verbonden aan de voor de Raad gevoerde procedure te dekken. Een verhoging van de rechtsplegingsvergoeding mag dus niet als middel worden aangewend om onwettige beslissingen te bestraffen noch dient deze volledig kostendekkend te zijn.

De argumenten van de verzoekende partij missen pertinentie. Er bestaan geen redenen om het basisbedrag van 700 euro te verhogen.

Er bestaat evenmin aanleiding om in te gaan op de door de verwerende partij gevraagde verlaging van de rechtsplegingsvergoeding. Het loutere feit dat er slechts een enig middel wordt ingeroepen en dat de zaak niet uitzonderlijk complex is, heeft niet automatisch voor gevolg dat het bedrag van de vergoeding verlaagd dient te worden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Roger DERYCKE en mevrouw Joke DERYCKE is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017, waarbij aan de tussenkomende partijen de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein in 1 lot voor halfopen bebouwing op een perceel gelegen te 9800 Wontergem (Deinze) Dentergemstraat +130 en met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nr. 97A.
3. 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 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 maart 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Jelke DE LAET

Pieter Jan VERVOORT