

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0347
in de zaak met rolnummer 1415/0066/A/2/0072

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het departement RWO vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 31 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 10 maart 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvragers een vergunning verleend voor het verkavelen van een perceel in 2 kavels voor de bouw van een halfopen bebouwing op een perceel gelegen te 9880 Aalter, Charlestonstraat 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie H, nummers 385m en 385n.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De dienstdoend kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 oktober 2016.

Advocaat Paul AERTS voert het woord voor de verzoekende partij.

De heer Johan KLOKOCKA voert het woord voor de verwerende partij.

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.

III. FEITEN

De aanvragers dienen op 22 november 2013 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een vergunning voor “het verkavelen van een perceel in 2 kavels voor halfopen bebouwing” op een perceel gelegen te 9880 Aalter, Charlestonstraat 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie H, nummers 385m en 385n.

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Eeklo - Aalter’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 december 2013 tot en met 16 januari 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, adviseert op 17 januari 2014 ongunstig.

Eandis adviseert op 9 januari 2013 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter verleent op 10 maart 2014 als volgt een verkavelingsvergunning aan de aanvragers:

“ ...

‘Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter (koninklijk besluit van 24 maart 1978) gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 11.4.1. en artikel 15.4.6. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel en is principieel in strijd met deze geldende plannen.

De afwijkmogelijkheden zoals opgenomen in artikel 4.4.3. van de VCRO worden ingeroepen. Voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, kan 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 de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

De voorliggende aanvraag voldoet aan de bepalingen. De te creëren woning is van het dreegeveltype bestaande uit een bouwvolume van ten hoogste 1.000 m³. De woning wordt aangebouwd aan een gecementeerde wachtgevel op de perceelsgrens. Het perceel waarop de nieuwe woning wordt gebouwd heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m².

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, sluit onmiddellijk aan op het centrum van Aalter in een omgeving die zich kenmerkt door een lintbebouwing langsheen de voldoende uitgeruste weg.

Op het perceel bevindt zich een woning met een gecementeerde wachtgevel. De verkavelingsaanvraag beoogt het creëren van een bouwlot van 650 m² in functie van het bouwen van een dreegevelwoning. De inplanting en de bouwvolumes van de woning houden voldoende rekening met de privacy van de omliggende terreinen. De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden aanvaard. Enkel de bestemming wordt aangepast naar wonen met inbegrip van zorgwonen. Andere functies worden niet toegestaan.

De voorliggende aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften en betekent geen aantasting van de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is dan ook voor vergunning vatbaar. Enkel de woonfunctie wordt toegestaan.'

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij dit advies en maakt dit als het hare. De verkavelingsvergunning kan worden verleend.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 17 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juni 2014 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

2.3. De juridische aspecten

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

De voorgestelde verkaveling is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het betreft immers een verkaveling die geschikt is voor de oprichting van een residentiële woning niet in functie van een agrarische of para-agrarische activiteit.

In Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 1, onderafdeling 3 Afwerkingsregel van de VCRO is onder meer volgende afwijkingsmogelijkheid opgenomen: “...

Art. 4.4.3. 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 deze is er geen sprake van een bestaande wachtmuur op de perceelsgrens maar van een muur midden op het terrein, zij het dat dit terrein bestaat uit 2 kadastrale percelen, waarvan 1 grens over deze muur loopt. Het betreft evenwel louter een muur van deze woning waartegen een garage gebouwd is, en die dan ook niet als gevel kan beschouwd worden, hoogstens gedeeltelijk voor wat betreft het bovenste, niet aangebouwde deel. Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een nieuwe woning mogelijk te maken en in voorbereiding hiervan zou deze muur vrijgemaakt worden.

Er bestaat dan ook nog geen wachtgevel rekening houdende met het feit dat voorafgaand aan de verkaveling een deel van de woning (garage) dient afgebroken te worden en de perceelsgrenzen dienen hertekend te worden. Het plan is op dit punt ook misleidend : de garage is wel degelijk aangebouwd aan de vroegere buiten-/achtergevel van deze woning.

Er is hier dan ook geenszins sprake van een wand of wachtmuur opgetrokken op de perceelsgrens waartegen een nieuwe woning kan worden opgericht ter afwerking van een stedenbouwkundig weinig wenselijke situatie, zodat het gevraagde ook naar de geest van deze afwijkingsbepaling niet kan aanvaard worden.

*Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag niet binnen het toepassingsgebied van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen valt.
...”*

Na de hoorzitting van 17 juni 2014 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 31 juli 2014 ongegrond en verleent als volgt een verkavelingsvergunning:

“ ...

2.3. De juridische aspecten

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

De voorgestelde verkaveling is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het betreft immers een verkaveling die geschikt is voor de oprichting van een residentiële woning niet in functie van een agrarische of para-agrarische activiteit.

In Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 1, onderafdeling 3 Afwerkingsregel van de VCRO is onder meer volgende afwijkingsmogelijkheid opgenomen: "...

Art. 4.4.3. 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. ..."

Er wordt voldaan aan de vereisten van voormeld artikel 4.3.3 VCRO inzake de 'wachtmuur'. In casu betreft het een enkele wand die volledig beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding. Het feit dat hiertegen later een eenvoudige en gemakkelijk te verwijderen garage is aangebouwd, doet hieraan geen afbreuk. Het feit dat de perceelsgrenzen worden hertekend in de verkavelingsaanvraag kan op zich geen reden tot weigering vormen. Artikel 4.3.3. VCRO laat immers expliciet toe om een verkavelingsvergunning af te leveren op basis van de afwerkingsregel, hetgeen steeds een intekening of hertekening van perceelsgrenzen impliceert.

2.4. De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het opsplitsen van een perceel teneinde een bijkomende woning te kunnen realiseren, in toepassing van de afwerkingsregel. Het eigendom is gelegen aan de rand van het centrumgebied van Aalter, binnen een structureel aangetast agrarisch gebied. Het perceel is zowel links, rechts als achteraan ingesloten door residentiële woningbouw, zodat in casu geen sprake is van een tweede bouwzone.

Het verkavelingsontwerp is zo opgemaakt dat beide kavels voldoende tuinzone hebben, er ruim voldoende bouwvrije zones worden gerespecteerd, de opritten voor beide kavels zich aan dezelfde zijde situeren en aldus gebundeld zijn en inkijk redelijkerwijs niet mogelijk is. Bovendien was het perceel tot over enkele jaren volgebouwd met bijgebouwen. Voorliggende verkavelingsaanvraag maakt derhalve een aanzienlijke verbetering van de onmiddellijke omgeving uit en is bijgevolg voor vergunning vatbaar. ..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunten de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Eeklo - Aalter, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978, van artikel 4.4.3 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het zorgvuldigheids- en het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt dat het voorwerp van de met de bestreden beslissing verleende vergunning strijdig is met de door het gewestplan bepaalde bestemmingsvoorschriften (landschappelijk waardevol agrarisch gebied).

Volgens de verzoekende partij voldoet de met de bestreden beslissing verleende vergunning niet aan de vereisten van de in artikel 4.4.3 VCRO bepaalde 'afwerkingsregel', omdat het terrein twee kadastrale percelen omvat, met, zoals ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt, *"een muur midden op het terrein, dat al bestaat uit 2 kadastrale percelen, waarvan de grens over deze muur loopt,"* en die dus geen wachtmuur is, zoals bepaald in artikel 4.4.3 VCRO, maar de achtergevel van de woning van de aanvragers, waar een garage tegen gebouwd is, en waarachter er bovendien een vrijstaand bijgebouw is.

De verzoekende partij stelt dat er pas een wachtgevel is, zoals bepaald in artikel 4.4.3 VCRO, wanneer eerst de garage, als deel van de woning, afgebroken wordt, én de perceelsgrenzen hertekend worden.

Het is volgens de verzoekende partij niet de bedoeling van de in artikel 4.4.3 VCRO bepaalde 'afwerkingsregel' een achtergevel van een woning, na de sloop van een aangebouwde garage die een deel is van de woning, en een hertekening van de twee bestaande kadastrale percelen, als wachtmuur te beschouwen.

Minstens is volgens de verzoekende partij niet voldaan aan de vereiste dat de wand al op 1 september 2009 als wachtmuur moest bestaan.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het sinds de inwerkingtreding van het decreet van 11 mei 2012 mogelijk is een perceel, dat groter is dan 650 m², met een verkavelingsvergunning op te delen.

Door in artikel 4.4.3 VCRO een verkavelingsvergunning te vermelden verruimt, volgens de verwerende partij, het toepassingsgebied van het artikel.

Dat het terrein derhalve nog moet opgedeeld en hertekend worden, zodat het perceel voldoet aan de in artikel 4.4.3 VCRO bepaalde voorwaarden, is volgens de verwerende partij geen beletsel om een verkavelingsvergunning te verlenen.

Bovendien is de gevel, volgens de verwerende partij, weliswaar de achtergevel van de woning, maar alleen omdat de woning haaks op de er voor gelegen weg gebouwd is.

Volgens de verwerende partij is een 'wachtgevel' niet alleen een zijgevel.

Tot slot stelt de verwerende partij dat de bouw van de garage tegen de wachtmuur niet betekent dat de muur geen wachtmuur (meer) is: de muur is nog altijd een enkele wand, die volledig beschermd is door een tijdelijk waterafstotende bekleding. De verwerende partij verwijst naar de foto's in het dossier waaruit, volgens haar, blijkt dat de gevelstenen van de garage niet in verband gemetseld zijn, waardoor het duidelijk is dat de garage pas later tegen de woning is aangebouwd, en de garage kan, volgens haar, derhalve gemakkelijk verwijderd worden.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog dat niet wordt betwist dat artikel 4.4.3 VCRO ook kan toegepast worden bij verkavelingsvergunningen, maar wel dat aan de voorwaarden daarvoor niet voldaan is, en dat artikel 4.4.3 VCRO een uitzonderingsbepaling is, die dus beperkend toegepast moet worden.

Ook benadrukt de verzoekende partij dat de verwerende partij met de bestreden beslissing vergunt tegen een achtergevel aan te bouwen. Los van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, stelt de verzoekende partij dat een achtergevel niet gekwalificeerd kan worden als een wachtgevel, waar tegenaan gebouwd kan worden, wanneer voldaan is aan de in artikel 4.3.3 VCRO bepaalde voorwaarden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij beslist dat de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling principieel in strijd is met de voorschriften van het geldend gewestplan omdat de, op basis van de verkavelingsvergunning, voorziene bouw van een residentiële woning niet in functie staat van een agrarische of para-agrarische activiteit.

De verwerende partij oordeelt echter dat er kan worden afgeweken van de geldende voorschriften door de zogenaamde 'afwerkingsregel' toe te passen, zoals vermeld in artikel 4.4.3 VCRO, dat 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 ruimtelijke kwetsbare gebieden. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.

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

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

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

De met de bestreden beslissing vergunde verkaveling voorziet een hertekening van de perceelsgrenzen, want de grens tussen de huidige kadastrale percelen loopt over de bestaande muur, "*midden op het terrein*", die, met een tweede lot, aansluit op de nieuwe achtergevel van de op lot 1 te behouden woning. Tegen de gevel, die, volgens de verwerende partij in de bestreden beslissing, als wachtmuur beschouwd moet worden, is een garage gebouwd, waarvan de verwerende partij stelt dat ze gemakkelijk te verwijderen is.

In de memorie van toelichting (Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 138) leest men over artikel 4.4.3 VCRO:

"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.

De regel kan slechts worden toegepast op percelen van ten hoogste 650 m² ; deze maximale oppervlakte is afgeleid van de richtnorm, opgenomen in het RSV, van 15 woningen/ha in landelijk gebied. Indien men de regel wil toepassen op een groter perceel, zal eerst een verkaveling moeten worden doorgevoerd. Deze regeling vermijdt het onoordeelkundig aansnijden van open ruimten.

Het bouwvolume van de nieuwe woning mag ten hoogste 1.000 m³ zijn. Die maximale volumenorm wordt o.a. ook gehanteerd bij de herbouw of het uitbreiden van zonevreemde woningen.

De bestaande woning(en) waaraan wordt aangebouwd, moet(en) hoofdzakelijk vergund en niet verkrot zijn.

De regeling geldt uiteraard niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden, gelet op de daarbinnen geldende hoge beschermingsgraad van natuurwaarden."

De 'afwerkingsregel' moet derhalve als uitzonderingsregel toegepast worden, hetgeen impliceert dat artikel 4.4.3 VCRO restrictief geïnterpreteerd moet worden.

De vergunningverlenende overheid moet de naleving van de in artikel 4.4.3 VCRO vermelde voorwaarden controleren en artikel 4.4.3 VCRO alleen toepassen wanneer aan alle voorwaarden voldaan is.

2.

De Raad oordeelt dat de gevel van de woning op lot 1 van de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling geen wachtgevel is, zoals bepaald in artikel 4.4.3 VCRO.

De aanbouw van de garage tegen deze gevel is niet verenigbaar met de definitie (en het principe) van een wachtmuur, zoals bepaald in artikel 4.4.3 VCRO, namelijk een volwaardige wachtmuur waar tegen gebouwd kan worden, en verhindert dat deze gevel een wachtmuur is.

Dat de garage eventueel gemakkelijk verwijderd kan worden, zoals de verwerende partij stelt, doet er geen afbreuk aan dat de garage, op het ogenblik van de indiening van de aanvraag, wél tegen de woning aangebouwd is.

Zoals hierboven weergegeven, was het de bedoeling van de decreetgever met de 'afwerkingsregel' een mogelijkheid te bieden storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren adequaat weg te werken en daarbij geldt bovendien dat artikel 4.4.3 VCRO expliciet als voorwaarde vermeldt dat de wachtmuur al op 1 september 2009 moet bestaan..

Het is niet de bedoeling van de 'afwerkingsregel' om, na de inwerkingtreding van artikel 4.4.3 VCRO (met het decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid) op 1 september 2009 een zijgevel van een woning zodanig te bewerken of te herbouwen om als wachtmuur te kunnen aanwenden om van de 'afwerkingsregel' gebruik te maken.

In dit dossier dateert de aanvraag van 22 november 2013 en wordt helemaal niet aangetoond dat de zijgevel een rechtsgeldige, volwaardige wachtmuur is, die bovendien dateert van vóór 1 september 2009.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

VI. KOSTEN

De verwerende partij vraagt de kosten ten laste te leggen van het Vlaams Gewest.

Er zijn echter geen kosten, omwille van de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 4.8.13, §2 VCRO.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 31 juli 2014, waarbij aan de aanvragers van de vergunning een vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel in 2 kavels voor de bouw van een halfopen bebouwing op een perceel gelegen te 9880 Aalter, Charlestonstraat 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie H, nummers 385m en 385n.
2. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van 4 maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 november 2016 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoend voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS