

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 19 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0377  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0543/A

Verzoekende partij	de <b>LEIDEND AMBTENAAR</b> van het departement RUIMTELIJKE ORDENING, WOONBELEID en Onroerend Erfgoed  vertegenwoordigd door advocaat Paul Aerts met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, de Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de heer <b>Paul VAN CROMBRUGGE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Carina VAN CAUTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele-Borsbeke, Pastorijstraat 30

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 april 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 26 oktober 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van één lot op een perceel gelegen te Erwetegem, deelgemeente van Zottegem, Ten Ede zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummer 1151C.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 juli 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 14 oktober 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een

toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 november 2017.

Advocaat Paul AERTS voert het woord voor de verzoekende partij.

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

Advocaat Filip ROGGE *loco* advocaat Carina VAN CAUTER voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 26 mei 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning op een perceel gelegen te Zottegem, Ten Ede zn, meer bepaald grenzend aan huisnummer 171.

Uit de verklarende nota bij de aanvraag blijkt dat de aanvrager het betrokken perceel wenst op te splitsen in één lot bestemd voor bewoning terwijl het tweede lot uit de verkaveling wordt gesloten.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 juni 2015 tot en met 16 juli 2015, wordt een bezwaarschrift ingediend.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 29 juni 2015 voorwaardelijk gunstig. Het agentschap stelt dat de diepte van de zone van achteruitbouw 8 meter is, dat de ontworpen rooilijn is gelegen op de grens van het openbaar domein uit de bestaande wegas en dat de bouwlijn op minimum 8 meter achter de rooilijn ligt.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 9 november 2015 ongunstig. Het advies stelt:

“ ...

*De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, en is gelegen in agrarisch gebied, langs een landelijke gemeenteweg. Het betreft het verkavelen van een landbouwperceel voor de oprichting van een halfopen bebouwing.*

*Gelet op de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie dienen de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen gerespecteerd te worden en meer specifiek dient er voldaan te worden aan alle voorwaarden van Art. 4.4.3. van de VCRO mbt de afwerkingsregel. Enkel en alleen onder die voorwaarden is de aanvraag aanvaardbaar.*

*Het betreft hier echter geen verkaveling ifv de afwerkingsregel: de nieuwbouwwoning wordt veel meer naar achteren gebouwd dan de bestaande woning. De wachtmuur/gevel van de bestaande woning wordt niet 'afgewerkt', maar blijft vooraan volledig 'vrij', terwijl de nieuwbouwwoning opnieuw een gevel creëert die voor het grootste deel 'vrij' blijft. Dit druist in tegen de principes en voorwaarden van de afwerkingsregel. Bijgevolg wordt er een ongunstig advies gegeven voor het voorstel.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 26 oktober 2015 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

*“ ...*

**Het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar luidt als volgt:**

**Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving**

*De aanvraag beoogt het verkavelen van een perceel grond, in toepassing van de zgn. afwerkingsregel (art. 4.4.3. VCRO), in functie van het bouwen van een woning, type HOB, tegen de rechter perceelsgrens, alwaar zich een wachtmuur bevindt. De bestaande woning rechts is van het type gesloten bebouwing en staat vooraan tegen de rooilijn ingeplant. De nieuwbouw op het te verkavelen lot wordt conform de gewestelijke rooi- en bouwlijn op 8 m achter de rooilijn voorzien. Links bevinden zich een onbebouwde percelen landbouwgrond. Het perceel bevindt zich aan het uiteinde van een woonlint langs een gewestweg, met hoofdzakelijk eengezinswoningen, van diverse typologie en vormgeving.*

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

- *Gelet op de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, zijn de in het ontwerp voorgestelde werken of handelingen principieel strijdig met de geldende voorschriften van het gewestplan (landschappelijk waardevol agrarisch gebied);*
- *Er wordt afwijking gevraagd op basis van art. 4.4.3. VCRO (zgn. afwerkingsregel):*
  - o *De rechts aanpalende gevel is een wachtmuur (enkele wand, bekleed met schaliën);*
  - o *Het voorziene lot is niet groter dan 650 m<sup>2</sup> (nl. ca. 644 m<sup>2</sup>);*
  - o *De voorziene woning is van het driegeveltype (HOB);*
  - o *Het voorziene bouwvolume bedraagt max. 1000 m<sup>3</sup>.*
- *Hoewel de aanvraag beantwoordt aan bovengenoemde criteria vermeld in art. 4.4.3. VCRO, gaat ze voorbij aan de hoofddoelstelling van de afwerkingsregel, nl. het wegwerken van onafgewerkte, visueel storende wachtgevels aan de rand van het agrarisch gebied. Immers, het perceel is gelegen langs een gewestweg, alwaar op basis van de geldende rooi- en bouwlijn, nieuwe woningen dienen ingeplant te worden op 8 m achter de rooilijn (zie advies AWV). Aangezien de bestaande woning echter ingeplant staat vooraan tegen de rooilijn, kan het voorstel onmogelijk leiden tot een afwerking van de bestaande wachtmuur (hetgeen duidelijk blijkt uit 'terreinprofiel A — nieuwe toestand'); het hoofdvolume van de voorziene nieuwbouw komt immers volledig achter het hoofdvolume der bestaande woning te liggen.*
- *Bovendien is het perceel van de bestaande woning ca. 12 m breed, hetgeen perfect toelaat dat deze woning in de toekomst, in geval van herbouwen, kan evolueren naar een HOB, zodat de betrokken 'wachtmuur' beter op die manier kan worden weggewerkt dan door er nu een woning naast te voorzien.*

- *Bijgevolg kan hier geen toepassing van de afwerkingsregel toegestaan worden. De aanvraag dient alleen al hierom geweigerd te worden.*

...

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

- *Gelet op bovenvermelde legaliteitsbelemmering is een verdere opportuniteitsafweging van ondergeschikte aard.*
- *Het betrokken perceel bevindt zich in een, langs weerszijden van de weg, onbebouwde strook landschappelijk waardevol agrarisch gebied tussen de uiteinden van twee bouwlinten (kant Erwetegem en kant Sint-Maria-Oudenhove); het betreft hier inderdaad een openruimtecorridor die een belangrijke waarde heeft op vlak van natuurlijke relaties tussen de Steenbergse Bossen en de vallei van de Tsjompenkouterbeek en wordt aldus ook vermeld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het betreft hier ter hoogte van de gewestweg echter een strook met een totale breedte van ca. 200 m, die door de voorgestelde verkaveling waarbij een lot voorzien wordt met een breedte van ca. 13 m, inderdaad versmalt maar slechts in relatief geringe mate; ze wordt niet fundamenteel aangetast in haar corridorfunctie. De resterende breedte zou m.a.w. nog ruim genoeg zijn voor het adequaat vervullen van deze functie.*
- *Het verkavelen van het betrokken perceel in functie van woningbouw zorgt voor een aantasting van de open ruimte en het landbouwareaal. Aangezien deze aantasting niet verantwoord kan worden op basis van de zgn. afwerkingsregel, is ze ruimtelijk onaanvaardbaar.*

...

#### **Conclusie:**

##### **Ongunstig advies**

*BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26 OKTOBER 2015 HET VOLGENDE:*

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de verkavelingsvergunning..."*

..."

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 27 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 januari 2016 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

" ...

#### **1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project**

*De eigendom situeert zich langsheen de gewestweg N462, in het gedeelte tussen de kernen van Erwetegem en Sint-Maria-Oudenhove. De bouwplaats sluit aan op een woonlint langs de gewestweg, bestaande uit hoofdzakelijk eengezinswoningen, voorkomend in diverse typologieën en vormgevingen.*

*Onderhavig perceel, dat momenteel in gebruik is als akkerland, heeft een oppervlakte van 5.709 m<sup>2</sup> en een straatbreedte van ca. 60 m.*

*Het rechtsaanpalende perceel is bebouwd met de eengezinswoning Ten Ede 171, opgericht volgens het kadaster in 1932, van het type gesloten bebouwing, opgericht op de rooilijn, en met zijgevel op de scheiding met onderhavig perceel. Deze woning bestaat uit een hoofdvolume van ca. 6 m diep, opgebouwd uit 2 volwaardige bouwlagen onder een zadeldak, kroonlijsthoogte 6,06 m en nokhoogte 8,92 m, gevolgd door een gelijkvloerse aanbouw met hoogte 3,76 m.*

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van het terrein, teneinde één lot te creëren voor de oprichting van een halfopen eengezinswoning, aangebouwd aan de woning Ten Ede 171.

Het nieuwe lot kent een oppervlakte van  $\pm 644 \text{ m}^2$  en een straatbreedte van  $\pm 13,0 \text{ m}$ . Het overblijvende deel van het terrein wordt uit de verkaveling gesloten.

Voor de creatie van het bouwlot in agrarisch gebied wordt gesteund op de afwerkingsregel vastgelegd in artikel 4.4.3 VCRO.

Het verkavelingsontwerp voorziet in een bouwzone die  $10,0 \text{ m}$  breed is, met een achterbouwlijn voor het hoofdvolume op  $10,0 \text{ m}$  van de voorbouwlijn, gevolgd door een 2de achterbouwlijn voor een eventuele gelijkvloerse aanbouw  $10,0 \text{ m}$  dieper.

De voorbouwlijn wordt voorzien op  $8,0 \text{ m}$  achter de rooilijn, conform het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

Ten opzichte van de linkerperceelsgrens wordt een afstand van  $3,0 \text{ m}$  gerespecteerd.

Volgens de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften is de hoofdbestemming van het hoofdgebouw enkel ééngesinswoning met inbegrip van zorgwonen. Nevenfuncties complementair aan het wonen zijn mogelijk tot een maximale vloeroppervlakte van  $100 \text{ m}^2$ . De voorschriften leggen op dat de kroonlijsthoogte van de hoofdbouw van de nieuwe woning tussen  $6,0 \text{ m}$  en  $6,5 \text{ m}$  ligt. De dakvorm mag voorzien tussen  $0^\circ$  en  $45^\circ$ . De bouwhoogte van het aangebouwd bijgebouw is maximaal  $3,5 \text{ m}$ . Het bouwvolume mag de  $1000 \text{ m}^3$  niet overschrijden. Het hoofdgebouw en de achterbouw moeten één architecturaal geheel vormen.

Het vloerpeil ligt maximaal  $0,35 \text{ m}$  boven het straatpeil.

Beperkte reliëfwijzigingen zijn toegelaten in functie van het vloerpeil van de woning en de aanleg van een terras.

In de tuinzone kan een terras van maximum  $40 \text{ m}^2$  achter de woning en noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit.

Tuinafsluitingen dienen voorzien in draadafsluitingen of levende hagen tot een maximale hoogte van  $2 \text{ m}$ .

...

### 2.3 De juridische aspecten

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

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

Art. 4.4.3 VCRO stelt:

...

De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein voor het oprichten van een eengezinswoning type halfopen bebouwing. De nieuwbouw zal verwezenlijkt worden op een lot met een oppervlakte van  $\pm 644 \text{ m}^2$ . Het bouwvolume van de nieuw op te richten woning wordt in de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften beperkt tot het maximaal toegelaten volume van  $1.000 \text{ m}^3$ .

De bestaande aanpalende woning Ten Ede 171 werd opgericht in 1932, wordt bewoond en is niet verkrot. De gevel kent een blinde zijgevel tegen de perceelsgrens met de eigendom in aanvraag. Het betreft een enkele wand, bekleed met schaliën.

Echter dient vastgesteld dat het gevraagde niet onder de toepassing van artikel 4.4.3 kan vallen, daar niet aangebouwd wordt tegen de wachtgevel. In voorliggend geval is er geen sprake van een aanbouwbare wachtgevel.

*De bestaande woning Ten Ede 171 staat ingeplant tot op de rooilijn. Echter is op basis van de geldende rooi- en bouwlijn langs de gewestweg, een achteruitbouwzone van 8,0 m achter de rooilijn vooropgesteld.*

*Bijgevolg dient een nieuwbouwwoning op de bouwplaats verplicht 8,0 m meer naar achter ingeplant worden dan de naastliggende woning opgericht op de rooilijn.*

*Daar het hoofdvolume van de aanpalende woning Ten Ede 171 slechts een bouwdiepte kent van 5,99 m, is er geen aansluiting tussen de geplande nieuwbouwwoning en de wachtgevel van de bestaande woning. De nieuwe woning wordt aangebouwd  $\pm 2$  m achter het hoofdvolume van de naastliggende woning. De ontworpen woning paalt louter tegen de zijmuur van een aanbouw (hoogte 3,72 m).*

*Het ontbreken van een aansluiting tussen de wachtmuur van de naastliggende woning en de beoogde woning is best af te lezen uit het bij de aanvraag gevoegde 'terreinprofiel A – nieuwe toestand'.*

*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 wachtmuur zal door de verkaveling, gelet op de diepere inplanting, niet worden weggewerkt. De linkerzijgevel van het hoofdvolume van de bestaande woning blijft volledige vrij en het zicht hierop blijft ongewijzigd.*

*De aanvraag beantwoordt niet aan de opzet van artikel 4.4.3 VCRO.*

*Ten gevolge van de diepere inplanting en rekening houdend met de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften die eerder standaard en ruim zijn opgevat, kan mede verwacht dat de nieuwbouwwoning ook qua profiel en voorkomen niet zal aansluiten op de aanpalende woning, noch qua bouwdiepte, noch qua volumewerking, noch qua materiaalgebruik, zodat deze aldus geen enkele relatie meer heeft met de bestaande 'af te werken' toestand.*

*Appellant bevestigt daarenboven nog meer het gebrek aan eenheid tussen de bestaande woning en de gewenste nieuwbouwwoning door als inspiratie voor de voorliggende verkavelingsaanvraag te verwijzen naar een mogelijke toekomstige ontwikkeling waarbij bij herbouw van de bestaande woning deze ook 8 m meer naar achteren dient inplant te worden.*

*Het is evident dat het niet de opzet van de afwerkingsregel kan zijn een nieuwbouwwoning in agrarisch gebied te verkrijgen, stedenbouwkundig gemotiveerd op basis van een verbetering van de goede plaatselijke aanleg door de aanpak van een onafgewerkte toestand, met daarbij reeds in het achterhoofd de mogelijkheid om de bestaande woning waar tegenaan gebouwd wordt af te breken en op een gewijzigde locatie te herbouwen. Dit gaat in tegen de essentie zelf van artikel 4.4.3 VCRO.*

*In voorliggende aanvraag dient, samen met het gemeentebestuur, vastgesteld dat er geen sprake is van mogelijke toepassing van de afwerkingsregel.*

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

## **2.4 De goede ruimtelijke ordening**

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

...

Na de hoorzitting van 26 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 maart 2016 gegrond en verleent onder voorwaarden een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

### *2.3 De juridische aspecten*

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

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

*Art. 4.4.3 VCRO stelt:*

...

*De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein voor het oprichten van een eengezinswoning type halfopen bebouwing. De nieuwbouw zal verwezenlijkt worden op een lot met een oppervlakte van  $\pm 644 \text{ m}^2$ . Het bouwvolume van de nieuw op te richten woning wordt in de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften beperkt tot het maximaal toegelaten volume van  $1.000 \text{ m}^3$ .*

*De bestaande aanpalende woning Ten Ede 171 werd opgericht in 1932, wordt bewoond en is niet verkrot. De gevel kent een blinde zijgevel tegen de perceelsgrens met de eigendom in aanvraag. Het betreft een enkele wand, bekleed met schaliën.*

*In de Memorie van Toelichting bij het oorspronkelijk artikel 4.4.3 VCRO werd het volgende gesteld:*

...

*(Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 138)*

*Met het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd artikel 4.4.3 VCRO gewijzigd en werd voorzien dat niet enkel een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend overeenkomstig de toepassingsvoorwaarden van de afwerkingsregel, maar ook een verkavelingsvergunning.*

*De Memorie van Toelichting licht dit toe als volgt toe:*

...

*(Parl. St., VI. Parl., 2011-2012, stuk 1494/1, 7 - 8)*

*De in artikel 4.4.3 VCRO gestelde voorwaarden zijn vervuld, zodat de aanvraag beantwoordt aan de criteria als vermeld in artikel 4.4.3 VCRO :*

- *het voorziene lot is niet groter dan  $650 \text{ m}^2$ , met name  $643,90 \text{ m}^2$  ;*
- *de rechts aanpalende gevel betreft een wachtmuur, opgetrokken als enkele wand en bekleed met schaliën;*
- *de met de verkavelingsvoorschriften voorziene woning is van het driegeveltype (HOB);*
- *het voorziene bouwvolume bedraagt maximaal  $1000 \text{ m}^3$ .*

*Het perceel is planologisch gezien niet voor woningbouw bestemd, zodat een toepassing van artikel 4.4.3 VCRO aan de orde is.*

*In de voorbereidende werkzaamheden is aangegeven dat artikel 4.4.3 VCRO “toelaat om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken”.*

*Dit betekent evenwel geenszins op zich dat daarmee tegen de volledige wachtmuur dient te worden aangebouwd en deze in zijn geheel zou moeten worden weggewerkt :*

- *Zoals uit artikel 4.4.3 VCRO blijkt, en ook in de Memorie van Toelichting is aangegeven, wordt uitgegaan van een perceelsmatige benadering van de afwerkingsregel :  
Deze regeling maakt het mogelijk dat woning 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.*
- *Daarnaast is met de decretale wijziging van 11 mei 2012 uitdrukkelijk voorzien dat niet enkel op bestaande percelen van maximaal 650 m<sup>2</sup> kan worden aangebouwd, doch middels een verkavelingsvergunning ook nieuwe percelen ter grootte van maximaal 650 m<sup>2</sup> met het oog op toepassing van de afwerkingsregel kunnen worden gecreëerd. Een verkavelingsvergunning betreft een richtsnoer, binnen dewelke een stedenbouwkundige vergunning kan worden afgeleverd, en waarbij aldus nog kan worden voorzien in een gewijzigde inplanting, een gewijzigd volume, een ander uitzicht,...*  
*Hieruit blijkt aldus onbetwistbaar de wil van de decreetgever om een eerder coulante toepassing van artikel 4.4.3 VCRO mogelijk te maken, voor zover de gestelde randvereisten voorhanden zijn, en geenszins om de afwerkingsregel als een strikt uitzonderingsregime te behandelen.*
- *Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, alwaar volgens de Raad de notie “belendend perceel” te strikt was geïnterpreteerd geworden, en de weigeringsbeslissing niet strookte met de bewoordingen en het doel van artikel 4.4.3 VCRO, nu uit de feiten bleek dat het ging om twee naast elkaar gelegen afzonderlijke percelen en de woning van de verzoekende partij vóór 1 september 2009, met name in 1966, ontegensprekelijk met een wachtmuur op de perceelsgrens werd gebouwd (RvVb, 25 november 2014, nr. A/2014/0798, inzake De Ganck – Deputatie Vlaams Brabant).*
- *In het besluit van de Deputatie Oost-Vlaanderen van 30 mei 2013 (R02/33-13/B.06-146) is uitdrukkelijk aangegeven dat de vraag in hoeverre al dan niet een aanbouwbare wachtmuur aanwezig is, niet strikt kan worden geïnterpreteerd, aangezien het al te strikt interpreteren van voormelde definitie de toepasbaarheid van deze afwijkingsbepaling al te zeer zou beperken en de rechten van de begunstigden zou aantasten (cfr bijlage 1). Dergelijk uitgangspunt kan en dient in voorliggende zaak evenzeer toepassing vinden.*

*In voorliggend geval wordt de bestaande wachtmuur niet volledig ingenomen, doch wordt er wel degelijk tegen de aanwezige scheidsmuur aangebouwd, zij het evenwel meer naar achter.*

*Deze scheidsmuur ligt in het verlengde van de aanwezige woning, en dient aldus evenzeer als onderdeel van de wachtgevel te worden aanzien.*

*Er wordt aldus wel degelijk tegen de bestaande wachtgevel aangebouwd, en deze is ook aanbouwbaar.*

*De aanvraag voorziet in een inplanting van een aanpalende woning naast de bestaande woongelegenheden mits naleving van het geldend rooilijnplan en overeenkomstig het geformuleerde advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, welke wenst dat rekening*



*worden gehouden met de beoogde toekomstige ontwikkeling van de ruimtelijke ordening ter plaatse .*

*Dit advies, waaraan met het voorliggende ontwerp het nodige gevolg werd gegeven, is geïnspireerd geworden door de mogelijks toekomstige ontwikkeling van het aanpalend perceel.*

*In functie hiervan dient de aangehouden bouwlijn zich op minimum 8 meter achter de rooilijn te situeren.*

*Deze voorwaarde is ook ingegeven door de thans reeds bestaande situatie in de onmiddellijke omgeving, waarbij de recente nieuwbouw eveneens op een zelfde afstand vanaf de rooilijn werd ingeplant.*

*Wanneer de thans bestaande woningen nrs. 171 en 169 zouden worden herbouwd, zullen deze normaliter zich evenzeer op een zelfde afstand van 8 meter achter de rooilijn komen in te planten.*

*Aldus kan bij het beoordelen van voorliggende aanvraag wel degelijk rekening worden gehouden met de bestaande feitelijke toestand in de onmiddellijke omgeving, alwaar de achteruitbouwzone van 8 meter achter de rooilijn reeds werd toegepast, en waaraan de woning – voorwerp van de aanvraag – zich komt te spiegelen.*

*Dit zonder dat daartoe de eventuele herbouw van de bestaande woning waar tegenaan wordt gebouwd dient in acht te worden genomen of zal dienen te worden achteruit geschoven, en welke vanzelfsprekend ter plaatse nog tientallen jaren voorhanden kan zijn, en waarvan het perceel op heden als aanbouw voor de nieuw voorziene woning dient.*

*Het ontwerp als voorliggend komt wel degelijk de bestaande lange en eerder onaantrekkelijke wachtmuur weg te werken, dit ten belope van het gedeelte dat zich voorbij de bouwvrije zone van 8 meter voorbij de rooilijn situeert, en bereikt op een adequate manier een visueel geoptimaliseerde situatie.*

*Artikel 4.3.3 VCRO, noch de voorbereidende werkzaamheden dienaangaande, vereisen of verwachten dat de volledige wachtmuur met de aanbouw dient te worden weggewerkt.*

*De eerste 8 meter van de naastliggende woning blijft onaangebouwd, hetgeen evenwel een kleine fractie van de ganse wachtmuur uitmaakt, en waardoor dit beperkt overblijvende gedeelte van de aanpalende muur geenszins nog het karakter van een lange, onafgewerkte wachtmuur zal vertonen.*

*In vergelijking met de thans bestaande toestand komt het ontwerp aan de doelstellingen van artikel 4.4.3 VCRO tegemoet, en houdt het aldus een toepassing van de met deze bepaling voorziene afwerkingsregel in.*

*Het doel van artikel 4.4.3 VCRO is om aansluitende bebouwing op een bestaande woning toe te laten, aangezien daarmee het ruimtelijk beslag beperkt gehouden, en de noodzaak om volledig nieuwe verkavelingen in te richten aldus mede wordt tegengegaan.*

*Het ontwerp als voorliggend schrijft zich in deze doelstellingen van de decreetgever, zodat appellant een correcte toepassing van artikel 4.4.3 VCRO maakt, en van enige legaliteitsbelemmering aldus geen sprake is.*

## *2.4 De goede ruimtelijke ordening*

*Artikel 4.4.3 VCRO kadert in de afwijkingsmogelijkheden als voorzien onder hoofdstuk IV van de VCRO : afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften.*

*Daarbij wenst deze bepaling het mogelijk te maken om een bestaande huizenrij of bestaande woning met een bijkomend bouwperceel af te werken.*

*Dergelijke bijkomende inplanting impliceert de inname van een thans onbebouwd perceel, dat niet in een woongebied is gelegen, aangezien artikel 4.4.3 VCRO als voorwaarde stelt “voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is”.*

*De inname van het thans onbebouwde grond - eventueel onderdeel uitmakende van de open ruimte en van het landbouwareaal, zoals in voorliggend geval – volgt aldus uit de loutere toepassing van de decretale bepaling zelf.*

*Door in de mogelijkheid te voorzien om onbebouwde gronden gelegen buiten woongebied toch te bebouwen, heeft de decreetgever noodzakelijkerwijze geoordeeld dat dergelijke invulling van een thans onbebouwd perceel – voor zover het aan de gestelde voorwaarden voldoet – in overeenstemming met de principes van de goede ruimtelijke ordening dien te worden geacht.*

*Van het aansnijden van een thans onbebouwde grond zal steeds een ruimtelijke impact komen uit te gaan, welke evenwel als verantwoord wordt aanzien, daar met artikel 4.4.3 VCRO een aansluitende bebouwing op een bestaande woning wordt beoogd, waardoor het ruimtelijk beslag in zijn totaliteit beperkt wordt gehouden, en de noodzaak om bijvoorbeeld volledig nieuwe verkavelingen in te richten aldus mede wordt tegengegaan.*

*Tevens is de impact op het open ruimte gebied, uitgaande van de bestaande feitelijke toestand met bestaande bebouwing tot op de perceelsgrens – en welke aldus een wachtmuur in de zin van artikel 4.4.3 VCRO uitmaakt – eerder beperkt en aanvaardbaar van aard te noemen.*

*Het betreft hier ter hoogte van de gewestweg een strook met een totale breedte van ca. 200 m, die door de voorgestelde verkaveling waarbij één lot voorzien wordt met een breedte van ca. 13 m komt te versmallen, doch dit slechts in geringe mate, en waarbij deze geenszins fundamenteel wordt aangetast in haar corridorfunctie. De resterende breedte is m.a.w. nog ruim genoeg voor het adequaat vervullen van deze corridorfunctie.*

*Het voorliggend ontwerp brengt dan ook de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang, en werkt mee aan de afwerking van een lange blinde wachtmuur, welke op een ruimtelijk kwalitatieve manier wordt ingenomen, zonder dat het ontwerp de draagkracht van het bouwperceel zelf en diens omgeving komt te overstijgen. Om dit aspect nog te versterken kan de voorwaarde opgelegd worden dat het resterende deel van de zichtbare wachtgevel moet afgewerkt worden in dezelfde materialen als de nieuw op te richten woning.*

*Ook vanuit de optiek van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg is de voorliggende verkavelingsaanvraag aldus voor inwilliging vatbaar.*

## *2.5 Conclusie*

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

*Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat het resterende deel van de zichtbare wachtgevel moet afgewerkt worden in dezelfde materialen als de nieuw op te richten woning.*  
...

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **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**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij KB van 30 mei 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 materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat het betrokken perceel volgens het geldende gewestplan gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanvraag beoogt voor de oprichting van een halfopen ééngezinswoning lot 1 af te splitsen van wat een groot akkerland is met een oppervlakte van 5709 m<sup>2</sup>. Het voorwerp van de verkavelingsvergunning is volgens haar aldus strijdig met de gewestplanbestemming.

De verzoekende partij stelt dat er een verkeerde toepassing wordt gemaakt van artikel 4.4.3 VCRO nu de beoogde halfopen nieuwbouwwoning weinig relatie heeft met de bestaande woning Ten Ede 171. Deze bestaande woning is ingeplant tot op de rooilijn. Op basis van de geldende rooi- en bouwlijn langs de gewestweg is er evenwel een achteruitbouwzone van 8 meter achter de rooilijn vooropgesteld waardoor de nieuwbouwwoning op het te creëren lot 1 8 meter meer naar achter wordt ingeplant dan de naastliggende woning. Het hoofdvolume van de aanpalende woning Ten Ede 171 heeft slechts een bouwdiepte heeft van 5,99 meter, met een aanbouw, zodat er geen aansluiting is tussen de geplande nieuwbouwwoning en de wachtgevel van (het hoofdvolume) van de bestaande woning.

De verzoekende partij wijst er op dat artikel 4.4.3 VCRO toelaat om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt. *In casu* komt de voorbouwlijn van de nieuw

te bouwen woning op het gecreëerde lot 1 binnen de bestreden verkavelingsvergunning 8 meter naar achter ten opzichte van de bestaande woning Ten Ede 171 zodat de bestaande wachtmuur niet wordt weggewerkt.

De verzoekende partij argumenteert dat het niet de bedoeling kan zijn van de afwerkingsregel van artikel 4.4.3 VCRO dat de vergunning van een nieuwbouwwoning in agrarisch gebied wordt gemotiveerd op basis van een verbetering van de goede plaatselijke aanleg door de aanpak van een onafgewerkte toestand, met daarbij reeds in het achterhoofd de mogelijkheid om de bestaande woning, waar tegenaan wordt gebouwd, af te breken en op een gewijzigde locatie te herbouwen.

De verzoekende partij concludeert dat de verkavelingsvergunning ingaat tegen de essentie zelf van artikel 4.4.3 VCRO nu het moet gaan om een afwerking van de wachtgevel op het ogenblik van het verlenen van de vergunning. Volgens haar moet men er kunnen op vertrouwen dat een zorgvuldige overheid alle feitelijke elementen van het dossier op een gedegen wijze onderzoekt en op correcte wijze toetst aan de bestaande regelgeving en deze regelgeving vervolgens op correcte wijze toepast.

Ze wijst er tenslotte op dat de afwijkingen van de bestemmingsvoorschriften een uitzonderingsbepaling zijn die beperkend moeten worden geïnterpreteerd.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkomende partij antwoordt dat krachtens artikel 4.4.3 VCRO woningbouw kan vergund worden op een niet voor woningbouw bestemd perceel dat grenst aan een perceel waarop zich een bestaande woning met een wachtmuur bevindt of dat is gelegen tussen twee wachtmuren en dit zonder dat daarmee de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt. De tussenkomende partij wijst er op dat artikel 4.4.3 VCRO de 'afwerkingsregel' regelt als een mogelijkheid tot afwijking van stedenbouwkundige voorschriften. De tussenkomende partij stelt dat in dat geval met toepassing van deze regel abstractie kan worden gemaakt van een eventuele strijdigheid met de gewestplanbestemming. Ingevolge de wijziging van de VCRO met het decreet van 11 mei 2012 werd artikel 4.4.3 VCRO bovendien in die zin gewijzigd dat de afwerkingsregel ook geldt voor een verkavelingsvergunning. De aanvraag voorziet in een perceel van maximaal 650m<sup>2</sup> waarop de op te richten woning tegen de aanwezige wachtgevel daterende van voor 1 september 2009 zal worden aangebouwd.

Volgens de tussenkomende partij vereist artikel 4.4.3 VCRO niet dat voor een driegevelwoning tegen de volledige wachtmuur moet aangebouwd worden en deze in zijn geheel moet worden weggewerkt. Zij wijst er op dat de aanpalende woning wordt ingeplant conform het geldende rooilijnplan en overeenkomstig het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer die zijn ingegeven door de zorg om herbouw of nieuwbouw zo veel mogelijk aan de beoogde ontwikkeling van de ruimtelijke ordening ter plaatse te doen beantwoorden. De tussenkomende partij benadrukt dat het ontwerp wel degelijk de bestaande lange en onaantrekkelijke muur wegwerkt en dit ten belope van het deel dat zich voorbij de bouwvrije zone van 8 meter voorbij de rooilijn situeert en zodoende op een adequate manier een visueel geoptimaliseerde situatie bereikt.

De tussenkomende partij merkt op dat ze niet de dupe kan zijn van de toepasselijke overheidsreglementering waardoor ze verplicht wordt af te wijken van de bestaande situatie die zich op het perceel Ten Ede 171 voordoet. Nu het toepasselijke rooilijnplan de toekomstige ontwikkeling van de ruimtelijke ordening ter plaatse vastlegt en vanaf de inwerkingtreding ervan verplichtend moet worden gevolgd, kan volgens de tussenkomende partij de bestreden beslissing

wel degelijk refereren naar het feit dat in geval van herbouw van de bestaande woning aan Ten Ede 171 deze eveneens de voorbouwlijn opgelegd met het vigerende rooilijnplan moet respecteren net zoals de gevraagde woning dit moet doen en zoals de woningen rechts van de woningen Ten Ede 169 en 171 reeds hebben moeten doen.

De tussenkomende partij meent dat de door artikel 4.4.3 VCRO geboden mogelijkheid anders volledig wordt uitgehold wat niet de bedoeling is van een decretale bepaling en wat ook geen uitstaans meer heeft met een strikte interpretatie van decretaal voorziene afwijkingsmogelijkheden.

Ingevolge de decreetwijziging van 11 mei 2012 kunnen door een verkavelingsvergunning ook nieuwe percelen ter grootte van maximaal 650m<sup>2</sup> gecreëerd worden met het oog op het toepassen van de afwerkingsregel. De tussenkomende partij meent dat uit deze wijziging onbetwistbaar de wil blijkt van de decreetgever om een werkbare toepassing van artikel 4.4.3 VCRO mogelijk te maken voor zover de gestelde randvereisten voorhanden zijn. Het doel van het betrokken artikel is om aansluitende bebouwing op een bestaande woning toe te laten nu daarmee het ruimtelijk beslag beperkt wordt gehouden en de noodzaak om volledig nieuwe verkavelingen in te richten wordt tegengegaan. Ze concludeert dat het met de bestreden beslissing vergunde ontwerp zich inschrijft in de doelstellingen van de decreetgever en de door deze op dit vlak gestelde voorwaarden.

Verder wijst de tussenkomende partij er op dat de bestreden beslissing een formele motivering bevat zodat artikel 2 van de Motiveringswet niet kan geschonden zijn.

Wat de materiële motiveringsplicht betreft, heeft de bestreden beslissing terecht gesteld dat tegen de aanwezige scheidsmuur wordt aangebouwd – zij het meer naar achteren – waarbij deze scheidsmuur in het verlengde van de aanwezige woning ligt en dus evenzeer als onderdeel van de aanwezige wachtgevel moet worden aanzien, dat de inplanting van de nieuwe woning op 8 meter achter de rooilijn zich verenigt met de bestaande feitelijke toestand in de onmiddellijke omgeving waar deze voorbouwlijn reeds werd toegepast en waaraan de nieuwbouwwoning zich komt te spiegelen en dat daarbij – wat volgens haar onmogelijk als foutief of ondeugdelijk kan worden aanzien – wordt opgemerkt dat wanneer de thans bestaande woningen met nummer 171 en 169 zouden worden herbouwd deze eveneens eenzelfde afstand van 8 meter achter de rooilijn zullen moeten respecteren. De tussenkomende partij meent dat de bestreden beslissing verder terecht stelt dat noch artikel 4.4.3 VCRO noch de voorbereidende werken vereisen dat de volledige wachtmuur met de aanbouw dient te worden weggewerkt.

De tussenkomende partij concludeert dat de verzoekende partij niet aantoont dat deze uitgangspunten en overwegingen onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zijn en dat het vertrouwensbeginsel evenmin werd geschonden.

4.

In haar toelichtende nota wijst de verzoekende partij er nogmaals op dat artikel 4.4.3 VCRO een uitzonderingsbepaling is die beperkend moet worden geïnterpreteerd, dat de naleving van de gestelde voorwaarden door de vergunningverlenende overheid moet worden gecontroleerd en dat de afwerkingsregel enkel kan worden toegepast als aan alle voorwaarden voldaan is.

Verder is de verzoekende partij van oordeel dat er niet ernstig kan worden verwezen naar de woningen gelegen rechts van de woningen Ten Ede 171 en 169 nu deze woningen wél gelegen zijn in een woongebied met landelijk karakter terwijl het in de aanvraag betrokken perceel gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Zij wijst er op dat voor woningen in woongebied met landelijk karakter geen beroep moet gedaan worden op een uitzonderingsbepaling zoals die van artikel 4.4.3 VCRO.

De verzoekende partij besluit dat de bestreden beslissing ingaat tegen de essentie zelf van artikel 4.4.3 VCRO nu het dient te gaan om een “afwerking” van de wachtgevel op het ogenblik van het verlenen van de vergunning.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt de tussenkomende partij nog toe dat de verzoekende partij niet betwist dat de aanvraag aan de in artikel 4.4.3 VCRO gestelde voorwaarden voldoet op het vlak van planologische situatie, de grootte van het beoogde bouwperceel, het voorziene type van bebouwing, het voorziene volume alsook op het vlak van het voorhanden zijn van een wachtmuur waar tegenaan kan worden gebouwd en waarvan het bestaan reeds van voor 1 september 2009 dateert.

Uit het toepasselijke artikel 4.4.3 VCRO komt volgens de tussenkomende partij nergens naar voor dat een bestaande wachtgevel in zijn geheel moet worden ingenomen door de aangebouwde nieuwbouw. Naast het gegeven dat een groot deel van de bestaande wachtgevel zal worden weggewerkt, is volgens de tussenkomende partij de afwerking van wachtgevels niet de enige doelstelling van artikel 4.4.3 VCRO. In eerste instantie is dit doel er immers in gelegen om aansluitende bebouwing op een bestaande woning toe te laten aangezien daarmee het ruimtelijk beslag beperkt wordt gehouden en de noodzaak om volledig nieuwe verkavelingen in te richten mede wordt tegengegaan. Het met de bestreden beslissing vergunde ontwerp komt hieraan tegemoet.

De tussenkomende partij benadrukt verder dat ze niet naar de woningen rechts van de woningen Ten Ede 171 en 169 verwijst om de toepasselijkheid van artikel 4.4.3 VCRO te verantwoorden doch wel om de toepasselijkheid van het vigerende rooilijnplan te kaderen. Dit plan vormt immers de reden waarom verder van de straatzijde wordt aangebouwd in vergelijking met de woning aanwezig op het belendend perceel. De verwerende partij wil daarmee volgens haar niet suggereren dat met de realisatie van het voorwerp van de verkavelingsaanvraag reeds overwogen wordt om de bestaande woning op het belendend perceel af te breken en op een gewijzigde locatie te herbouwen. In de bestreden beslissing wordt alleen gesteld dat als de woning Ten Ede 171 ooit zou herbouwd worden, deze eveneens het vigerend rooilijnplan moet respecteren en zich zal aligneren met de overige bestaande bebouwing die overeenkomstig dit rooilijnplan is aangebracht.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De aanvraag beoogt om van een perceel volledig gelegen in landschappelijk waardevol gebied een lot af te splitsen met een grootte van 6are 43centiare en 90demiare met het oog op het bouwen van een driegevelwoning tegen de aanleunende woning gelegen in woongebied met landelijk karakter. De nieuw te bouwen woning wordt ingeplant op 8 meter achter de rooilijn. Het plan voorziet voor de nieuwe woning een diepte van 10 meter achter de voorbouwlijn gevolgd door een tweede achterbouwlijn voor een eventuele gelijkvloerse aanbouw 10 meter dieper. De bestaande woning waartegen wordt aangebouwd, bevindt zich op de rooilijn en heeft een bouwdiepte van ongeveer 6 meter diep met een kroonlijsthoogte van 6,06 meter en een nokhoogte van 8,92 meter wat het hoofdvolume betreft gevolgd door een gelijkvloerse aanbouw met een hoogte van 3,76 meter. Uit de plannen blijkt dat de nieuw te bouwen woning met een gebruik van de maximale diepte, dieper komt dan de gelijkvloerse aanbouw van de bestaande woning Ten Ede 171.

2.

Artikel 4.4.3 VCRO voorziet in een mogelijkheid om af te wijken van de gewestplanbestemming voor het bouwen van een woning in de zogenaamde ‘afwerkingsregel’.

Het artikel luidt op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

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

*1° de nieuwe woning is van :*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In de Memorie van Toelichting bij het oorspronkelijk artikel 4.4.3 VCRO wordt hierover gesteld:

*“434. Deze regeling maakt het mogelijk dat woning 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.” (Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 138)*

Met behoud van deze doelstelling is met het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 4.4.3 VCRO gewijzigd en is bepaald dat ook een verkavelingsvergunning kan verleend worden overeenkomstig de toepassingsvoorwaarden van de afwerkingsregel. De Memorie van Toelichting licht dit toe als volgt:

*“In de praktijk is gebleken dat eigenaars naar manieren zoeken om grotere percelen te splitsen, zodat een perceel van 650 m<sup>2</sup> wordt verkregen, waar ook niets op tegen is. Artikel 4.4.3 bevat immers voldoende garanties om te voorkomen dat de afwerkingsregel meermaals na elkaar zou worden toegepast. Er kan onder meer verwezen worden naar de voorwaarde dat de nieuwe woning van het driegeveltype moet zijn (behalve bij gesloten bebouwing tussen twee wachtgevels) en naar de voorwaarde dat de afwerkingsregel enkel kan worden toegepast bij wachtmuren die al bestonden op 1 september 2009.*

*In de oorspronkelijke memorie van toelichting bij artikel 4.4.3 werd trouwens uitdrukkelijk aangegeven dat voor grotere percelen eerst een verkavelingsvergunning zou kunnen worden aangevraagd.*

*De huidige tekst van artikel 4.4.3 maakt het echter niet mogelijk om een groter perceel door middel van een verkavelingsvergunning, zoals in de memorie van toelichting wordt gesuggereerd, op te delen. Het gaat hier immers per definitie over percelen die niet voor woningbouw bestemd zijn. De huidige tekst van artikel 4.4.3 van de VCRO staat enkel toe dat, in afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften, een stedenbouwkundige vergunning wordt afgegeven voor de toepassing van de afwerkingsregel en bijgevolg geen verkavelingsvergunning.*

*Om daarvoor een oplossing te vinden, werd door de betrokken eigenaars gezocht naar andere middelen om grotere percelen op te splitsen, zoals een notariële verdeling in de zin van artikel 5.2.2 van de VCRO. In de praktijk bleek die procedure echter vrij omslachtig en rezen heel wat vragen over de toepassingsmodaliteiten. Zo kan een notariële verdeling strikt genomen enkel worden doorgevoerd wanneer de eigenaar minstens één van de percelen (verkregen na de splitsing) wenst over te dragen. Om die onduidelijkheden en toepassingsproblemen te verhelpen en beter aan te sluiten bij de oorspronkelijke bedoeling van artikel 4.4.3 wordt thans in de tekst uitdrukkelijk opgenomen dat niet enkel een stedenbouwkundige vergunning kan worden afgegeven overeenkomstig de afwerkingsregel, maar ook een verkavelingsvergunning.” (Parl. St., VI. Parl., 2011-2012, stuk 1494/1, 7 - 8)*

Uit wat voorafgaat blijkt dat conform de *ratio legis* van de afwerkingsregel alsnog een verkavelingsvergunning kan bekomen worden in zonevreemd gebied voor zover storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren hierdoor op een adequate wijze kunnen worden weggewerkt.

3.

*In casu* wordt een verkavelingsvergunning aangevraagd om een driegevelwoning aan te bouwen bij de wachtgevel van de woning Ten Ede 171. Deze laatste woning is ingeplant op de rooilijn met een bouwdiepte van circa 6 meter. De aan te bouwen woning wordt, gelet op het geldende rooilijnplan, ingeplant op 8 meter achter de rooilijn met een mogelijkheid om daarna maximaal 20 meter diep te bouwen.

Uit het voorliggende plan blijkt dat de nieuw te bouwen woning wordt ingeplant circa 2 meter achter de achtergevel van de woning Ten Ede 171 waardoor, vanaf de straatzijde gezien, de eerste 8 meter van de bestaande wachtgevel van de woning Ten Ede 171 vrijstaand blijft en zelfs nog 2 meter van de gelijkvloerse aanbouw. Er kan niet redelijkerwijze worden aangenomen dat dit het oogmerk was van de afwerkingsregel ex artikel 4.4.3 VCRO, nu er alsnog een ruime wachtgevel zichtbaar in het straatbeeld aanwezig blijft en enkel het aangebouwd lager deel wordt ingenomen door de te bouwen driegevelwoning. Zelfs in de veronderstelling dat artikel 4.4.3 VCRO niet oplegt dat steeds tegen de volledige breedte van de bestaande wachtgevel moet aangebouwd worden, kan in alle redelijkheid niet aangenomen worden dat de doelstelling van artikel 4.4.3 VCRO, met name het wegwerken van storende wachtgevels, door de voorliggende aanvraag wordt gerealiseerd. Als zodanig strijdt het aangevraagde met artikel 4.4.3, 1° a) VCRO.

De stelling dat bij een eventuele herbouw van de woning Ten Ede 171 deze eveneens op 8 meter achter de rooilijn moet worden ingeplant, doet niet terzake. Zulks betreft immers slechts een loutere toekomsthypothese. Bij het nemen van een beslissing over een vergunningsaanvraag moet de vergunningverlenende overheid overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand. Ook de vaststelling dat de tussenkomende partij omwille van het rooilijnplan verplicht is om een bouwvrije zone van 8 meter te respecteren, doet hieraan geen afbreuk. Voor een perceel, zoals *in casu*, dat niet voor woningbouw bestemd is en waar volgens de vigerende bestemmingsvoorschriften normaal niet mag gebouwd worden voorziet artikel 4.4.3 VCRO immers in een mogelijke uitzonderingsregel. Artikel 4.4.3 VCRO dient als een



uitzonderingsregel restrictief te worden geïnterpreteerd en toegepast en creëert als zodanig geen recht om in zonevreemd gebied te mogen bouwen.

Tot slot moet worden opgemerkt dat het louter gegeven dat de woningen rechts van de woningen Ten Ede 169 en 171 eveneens op 8 meter na de rooilijn zijn ingeplant niet relevant is, nu dit gegeven niet afdoet aan het feit dat eerst moet onderzocht worden of een toepassing van artikel 4.4.3 VCRO in het licht van de doelstellingen en de ratio legis van het artikel aan de orde is.

4.

Het eerste middel is gegrond.

## **B. Tweede middel**

Het tweede middel wordt niet verder onderzocht nu het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Paul VAN CROMBRUGGE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 maart 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van één lot op een perceel gelegen te Erwetegem, deelgemeente van Zottegem, Ten Ede zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummer 1151C.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 december 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH