

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0720 van 1 maart 2016
in de zaak 1213/0060/A/5/0050

In zake: de vof **PETER MEERSCHAUT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH
kantoor houdende te 9308 Aalst, Steenweg op Dendermonde 149
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

Tussenkomende partij: de heer **Ludwig VAN HAVERBEKE**, wonende te 9820 Balegem, Broek 15, waar woonplaats wordt gekozen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Frank VAN OUDENHOVE en Nadine BAERT
kantoor houdende te 9500 Geraardsbergen, Oudenaardestraat 266

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 september 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 26 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde van 5 april 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9572 Sint-Martens-Lierde (Lierde), Kwaadstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 388E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de eerste kamer 17 september 2013. De behandeling van de zaak werd verdaagd naar de openbare zitting van 15 oktober 2013 en aan de verzoekende partij werd gevraagd de stedenbouwkundige attesten van 17 april 2011 en 27 juli 2011 met een aanvullende nota voor te leggen. De verwerende en de tussenkomenende partij hebben op hun beurt de mogelijkheid gekregen om daarop te reageren met een aanvullende nota.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 15 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 25 januari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 26 januari 2016 heeft de voorzitter van de vijfde kamer van de Raad de debatten heropend teneinde de behandeling *ab initio* van het beroep te hernemen voor een anders samengestelde zetel.

De partijen zijn opgeroepen om opnieuw te verschijnen op de openbare terechtzitting van de vijfde kamer van 16 februari 2016.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

De procespartijen zijn schriftelijk verschenen.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in deze beschikking naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer Ludwig VAN HAVERBEKE verzoekt met een aangetekende brief van 2 november 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 6 december 2012 tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 21 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning”*.

De aanvraag betreft het bouwen van een halfopen eengezinswoning tegen de bestaande rechtsaanpalende woning. Op het linksaanpalende perceel staat het agrarisch gebouw van de verzoekende partij.

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

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

Op 12 april en 27 juli 2011 werd telkens een negatief stedenbouwkundig attest afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde voor het oprichten van een halfopen bebouwing op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

In het meest recente negatieve stedenbouwkundig attest van 27 juli 2011 wordt het negatieve advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 5 juli 2011 bijgetreden door het college. Hierin wordt het volgende overwogen:

“ ...

Er wordt een ongunstig advies verleend omdat:

-de woning aan dewelke wordt aangebouwd is getroffen door de rooilijn; de voorbouwlijn van de nieuwe woning moet 1,7m inspringen; dit leidt tot een stedenbouwkundig onevenwichtige situatie;

-uit de fotoreportage moet besloten worden dat de “wachtgevel” eerder een afgewerkte gevel is; daarenboven komt er een relatief groot zolderraam in voor;

...”

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek naar onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, georganiseerd van 9 januari tot en met 9 februari 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 18 januari 2012 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

Gezien de ruimtelijke situatie moeten de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen gerespecteerd worden. De nieuwbouw wordt gevraagd in het kader van de ‘afwerkingsregel’ volgens art. 4.4.3. van de VCRO. Die stelt echter o.a. dat enkel percelen met een oppervlakte van te hoogste 650m² in aanmerking komen. Dit is hier niet het geval. Het kan niet de bedoeling zijn om overal percelen te gaan verkleinen tot 650m² om toch maar aan de afwerkingsregel te kunnen voldoen.

Bijkomend stellen we vast dat er naastliggend een actief landbouwbedrijf is gevestigd. Bijkomende residentiële bebouwing is hier niet wenselijk.

”
...
Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde verleent op 28 februari 2012 het volgende gunstig advies:

“
...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet dat de aanvrager eigenaar zijn van de woning nr 24 Kwaadstraat 9572 Lierde alsook van het linksaanpalend perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, zal na een eventuele goedkeuring van de aanvraag het klein vensterraam worden dichtgemetst in de puntgevel van de linkerzijgevel.

In het jaar 1972 werd destijds een verkavelingsaanvraag ingediend, indien deze werd goedgekeurd en niet als vervallen werd verklaard kan de aanvraag gunstig worden geadviseerd.

In het jaar 1972 werd destijds een principiële bouwaanvraag/verkavelingsaanvraag goedgekeurd (die inmiddels is vervallen indien het een principiële bouwaanvraag was, anders niet vervallen indien het een verkavelingsaanvraag was) omwille van de opvulling en afwerking van de bestaande bebouwing.

De nodige verplichte adviezen bij de vorige aanvragen van stedenbouwkundige attesten werd door de adviesinstantie Landbouw & Visserij gunstig geadviseerd, nu met de aanvraag werd door dezelfde instantie een ongunstig advies gegeven.

Nochtans ligt de voorziene half open bebouwing tussen 2 bestaande bebouwingen met links ervan een loods en een hoeve en rechts de bestaande woning Kwaadstraat nr 24 eigendom van de aanvragers zelf, hierdoor wordt de open agrarische structuur niet geschaad.

Zo kan de aanvraag zoals hierboven vermeld in overeenstemming worden gebracht volgens art. 4.4.3. van de Vlaamse Codex, het perceel maakt deel uit van een woonlint buiten het centrum van de deelgemeente Sint-Martens-Lierde.

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, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn omgeving.

Besluit: éénparig

Art. 1 : Adviseert de bouwaanvraag gunstig omwille van het hierboven vermeld advies.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 26 maart 2012 het volgende ongunstig advies:

“
...

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST-NINOVE-GERAARSDSBERGEN-ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in een agrarisch landschappelijk waardevol

gebied.

...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, meer bepaald omdat het geen agrarische of para agrarisch bedrijf betreft.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Art. 4.4.3. Voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, kan desalniettemin een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning worden afgegeven, indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- 1° de nieuwe woning is van:
 - a) hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel,
 - b) hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren;
- 2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m²;
- 3° het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 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.

...

Historiek

Op 05/04/2007, 30/03/2011 en 05/07/2011 is door mijn bestuur een negatief advies verleend voor stedenbouwkundige attesten om een halfopen bebouwing op te richten.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De gevel, waar tegenaan zou gebouwd worden, voldoet niet aan de normen van een wachtgevel. In deze gevel zit een raam en zijn tevens ankers geplaatst.

Ondermeer om deze redenen werd tot drie maal toe een negatief advies verleend voor stedenbouwkundige attesten om een woning aan te bouwen.

De in de historiek van het college vermelde verkavelingsaanvraag betreft een principiële bouwaanvraag. Deze is niet meer geldig. Tevens wordt in de notariële akte, aangehecht aan de beschrijvende nota, vermeld dat geen verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest werd afgeleverd.

De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van bovenvermeld art. 4.3.3..

Algemene conclusie

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, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKENDE GEDEELTE

ADVIES

ongunstig

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde weigert op 5 april 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en neemt het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar integraal over.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 5 mei 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 juni 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 26 juni 2012 beslist de verwerende partij op 26 juli 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1.1 Planologische voorschriften

Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem (koninklijk besluit van 30 mei 1978). De bouwplaats ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

1.5 Historiek

Op 16 december 1967 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de verbouwing van de bestaande woning op het rechtsaanpalende perceel.

Op 7 maart 1972 werd een verkavelingsaanvraag ingediend, hierop kwam een beslissing van het Ministerie van Openbare Werken Afdeling Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening met ref. 155.752.

Op 12 april 2011 werd door het college van burgemeester en schepenen een negatief stedenbouwkundig attest verleend voor het oprichten van een halfopen bebouwing.

Op 27 juli 2011 werd door het college van burgemeester en schepenen een negatief stedenbouwkundig attest verleend voor het oprichten van een halfopen bebouwing.

Op 5 april 2007, 30 maart 2011 en 5 juli 2011 werd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een negatief advies verleend voor stedenbouwkundige

attesten om een halfopen bebouwing op te richten.

1.6 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het onbebouwd eigendom situeert zich buiten de dorpskern van de deelgemeente Sint-Martens-Lierde. Het perceel situeert zich binnen een landelijke omgeving, gekenmerkt door een heterogene bebouwing, waarbinnen zowel een vrijstaande als een halfopen eengezinswoning en landbouwbedrijven voorkomen.

Het perceel is gelegen langsheen de gemeenteweg Kwaadstraat, een volwaardig uitgeruste weg. Het perceel op zich heeft een regelmatige configuratie, waarbij het over een breedte van 14,4 m grenst aan de voorliggende weg en een diepte heeft van gemiddeld 43,66 m.

Op het rechtsaanpalende perceel is een eengezinswoning van 1 1/2 bouwlagen en een zadeldak opgericht langsheen de linker perceelgrens, de grens met onderhavig perceel. De zijgevel langsheen de perceelgrens is afgewerkt met bakstenen, op zolderniveau werd wederrechtelijk een klein raampje aangebracht en zijn ankers geplaatst. Achter de woning staat een bijgebouw tot tegen beide zijdelingse perceelsgrenzen.

Op het linksaanpalende perceel staat een agrarisch gebouw, een handel in landbouwmachines, met links daarvan een oude hoeve.

Aan de overzijde van de straat ligt een open agrarisch gebied.

Op 14 november 2011 werd het betreffende perceel afgesplitst van een groter terrein, het heeft een oppervlakte van circa 648 m².

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een halfopen eengezinswoning tegen de aanpalende woning rechts met de motivatie dat toepassing kan gemaakt worden van de uitzonderingsregel volgens artikel 4.4.3. van de codex, de zogenaamde afwerkingsregel.

De bestaande rechtsaanpalende woning is getroffen door de rooilijn. De voorbouwlijn van de aangevraagde woning respecteert deze rooilijn. Hierdoor ligt de voorbouwlijn van de nieuw te bouwen woning 1,1 m dieper t.o.v. de bestaande woning rechts.

De kroonlijsthoogte van 4,45 m, wordt gevolgd. Rechts bedraagt de kroonlijsthoogte 5,54 m, identiek aan de kroonlijsthoogte in het midden van de rechtsaanpalende woning. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 14,72 m en op de verdieping wordt voorzien in een bouwdiepte van 7,45 m. De linkse bouwvrije zijdelingse strook heeft een breedte van 4,55 m.

Achter het hoofdgebouw resteert nog een tuinzone met een diepte van 31 m.

De woning wordt deels afgewerkt met zichtbeton, deels met grijs-bruine gevelsteen, buitenschrijnwerk in grijze aluminium en antracietkleurige leien.

...

2.1 De watertoets

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

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en

gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een hemelwaterput van 5000 liter.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 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.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het bouwen van een eengezinswoning, niet in functie van een agrarische activiteit, is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

In art 4.4.3 van de Vlaamse Codex wordt gesteld dat voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning kan worden afgegeven, indien 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 per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot;*
- het betreft geen ruimtelijk kwetsbaar gebied. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.*

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

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

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

Het afgesplitste perceel waarop de nieuwe woning wordt opgericht heeft een oppervlakte van circa 648 m². Het opmetingsplan werd opgemaakt door notaris Paul De Man op 14 november 2011. Het tijdstip van notariële afsplitsing van het perceel waarop de huidige aanvraag betrekking heeft, vormt geen relevant criterium bij de beoordeling van de aanvraag, art. 4.4.3. van de codex stelt hierover immers geen temporele voorwaarde, tenzij dat het perceel dient te bestaan op het moment van de aanvraag, hetgeen hier het geval is. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is recent in die zin gewijzigd, dat zelfs verkavelingsvergunningen mogelijk zijn in functie van de afwerkingsregel.

De ontworpen woning heeft een bouwvolume kleiner dan 1000 m³ en de aanpalende bestaande woning is per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

De wachtgevel waartegen aangebouwd wordt staat te paard op de perceelgrens en is

afgewerkt met bakstenen. Op het bouwplan bij de vergunningsaanvraag anno 1967 van de woning op huisnummer 24 is duidelijk een wachtmuur te paard getekend.

De aanwezigheid van de ankers in de wachtgevel, welke er van oudsher enkel aanwezig zijn uit oogpunt van stabiliteit voor de bestaande aan te bouwen woning, kan op zich geen probleem zijn, gelet dat deze ankers perfect kunnen ingewerkt worden in de isolatielaag welke zal aangebracht worden tussen de bestaande wachtgevel en de nieuw op te trekken wand van de hoofdbouw.

Er kan vastgesteld worden dat in de punt van de zijgevel een raampje werd geplaatst. Dit raampje werd door de eigenaar zelf wederrechtelijk gerealiseerd en zal volgens een bij het beroepschrift gevoegde schriftelijke verklaring d.d. 4 mei 2012 terug dichtgemaakt worden.

Ondertussen werd het raam dichtgemetst en werden de ankers verwijderd.

De aanvraag voldoet aan alle voorwaarden gesteld in bovenvermeld artikel 4.4.3.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het nieuw oprichten van een driegevelwoning in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gaat hier om een bescheiden woning op een afgesplitst bescheiden perceel, zodat de impact op het agrarisch gebied slechts beperkt zal zijn. De nieuw te bouwen woning is gesitueerd tussen een bestaande rij gebouwen: links een agrarisch gebouw (handel in landbouwmachines) en een oude hoeve, rechts de halfopen woning waartegen gebouwd zal worden.

De beoogde halfopen eengezinswoning wordt aangebouwd aan de wachtgevel van de halfopen bebouwing op het rechtsaanpalende perceel. Gelet op de bestaande rooilijn wordt de nieuwe woning 1,1 m achter de voorbouwlijn van de bestaande woning gebouwd. Hierdoor verspringen ook de dakhelling en de nok een beetje t.o.v. de dakhelling en de nok van de bestaande woning. Dit is evenwel niet hinderlijk in het straatbeeld. Qua insnijding in het agrarisch gebied wordt iets minder diep gegaan dan de bebouwing op het aanpalend perceel waarop ook nog een bijgebouw staat tot een diepte van circa 22,2 m van de rooilijn. Ook de agrarische gebouwen op de linksaanpalende percelen liggen tot ongeveer 41 m diepte.

Er wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 4,55 m voorzien. De gelijkvloerse bouwdiepte blijft beperkt tot 14,72 m en de bouwdiepte op de verdieping tot 7,45 m, wat ruimtelijk aanvaardbaar is.

De aanwezigheid van een gemengd bedrijf op het aanpalend perceel wordt door de realisatie van een bijkomende woning niet gehypothekeerd, net zomin als de kansen ervan.

Het voorliggende ontwerp is qua vormgeving, bouwvolume en materiaalgebruik conform met de bebouwde omgeving en de gangbare stedenbouwkundige normen en brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

2.4 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen met betrekking tot de tijdigheid van het beroep.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

Aangezien verzoekende partij haar bedrijvigheid – herstellen en verkopen van landbouwvoertuigen – uitoefent op het onmiddellijk aanpalende perceel is de bebouwing van het kwestieuze perceel voor haar nadelig, aangezien de vergunningverlenende overheid bij de beslissingen tot hernieuwing van de lopende exploitatievergunning van verzoekende partij rekening zal moeten houden met de aanwezigheid van deze nieuwe dicht(er) gelegen bebouwing. Het valt dus geenszins uit te sluiten dat aan verzoekende partij bijzondere voorwaarden zullen opgelegd worden teneinde de leefbaarheid in de nieuwe woning te garanderen. Overeenkomstig artikel 4.5.1 van Vlare II is het de ‘exploitant’ (lees : verzoekende partij) die de nodige maatregel zal moeten nemen om de geluidsproductie van zijn bedrijf naar de nieuwe woning te beperken.

Verzoekende partij heeft er dus alle belang bij om zich te verzetten tegen een onwettige vergunning voor het bouwen van een woning zo dicht bij haar bedrijfsterrein. Het bouwperceel heeft nu een breedte van 14,4 meter. Van deze 14, 4 meter blijft er na de bouw van de nieuwe woning maar 4,55 meter over...

...”

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij omdat de verzoekende partij volgens haar geen belang kan putten uit een niet vergunde handelsactiviteit. Zij overweegt:

“ ...

Wat het eventueel belang van de verzoekende partij betreft, stelt de tussenkomende partij vast dat verzoekster enkel een milieuvergunning heeft voor de exploitatie van een landbouwbedrijf, niet voor de exploitatie van een garage. De landbouwloods gebruikt appellante om de landbouwmachines waarin ze handel drijft te stallen, te onderhouden en te herstellen.

...

*Appellante kan echter geen middelen putten uit een handel die ze drijft **en die niet vergund is**. Bij gebrek aan milieuvergunning voor de uitbating van een handel in en onderhoud van landbouwmachines, kan appellante dan ook geen enkel belang laten gelden om onderhavig hoger beroep in te stellen.*

De afstand tussen de zijgevel van de nieuw te bouwen woning en de perceelsgrens is 4,55 meter.

De zijgevel van de landbouwloods staat dan nog vier meter extra achteruit ten opzichte van de nieuw te bouwen woning.

Uit bovenstaande blijkt dat verzoekende partij geenszins een belang had om tegen de beslissing van de bestendige deputatie van Oost-Vlaanderen hoger beroep aan te tekenen.

...

3.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

“...

Vooreerst is het van belang dat alle gebouwen zijn vergund. Immers, om in agrarisch gebied in aanmerking te komen om te mogen bouwen, zal uw Raad het met verzoekende partij eens zijn dat een agrarische dan wel een para-agrarische activiteit dient te worden uitgebraat.

Op de site van verzoekende partij is enerzijds een klassiek landbouwbedrijf gevestigd en anderzijds een activiteit in landbouwmachines.

Verzoekende partij legt de milieuvergunning voor (stuk 6), zoals door het CBS Lierde verleend op 31 mei 2011. Deze vergunning had als voorwerp enerzijds het hernieuwen van de reeds vergunde activiteiten en anderzijds de uitbreiding met volgende rubrieken:

...

Het is meer dan duidelijk dat de klassieke landbouwvergunde activiteiten op een correcte wijze werden aangevuld /uitgebreid aan de tweede agrarische activiteit van verzoekende partij, namelijk handel in landbouwmachines.

Maar er is meer, tussenkomende partij vergist zich klaarblijkelijk door te stellen in haar verzoekschrift dat de handel in landbouwmachines milieuvergund zou moeten zijn. In tegenstelling tot deze bewering – die op niets is gesteund- dient verzoekende partij Uw Raad mee te delen dat de handel in landbouwmachines hoegenaamd niet is voorzien in de Vlarem wetgeving als vergunningsplichtig. Met andere woorden zijn er heel wat activiteiten die hoegenaamd niet milieuvergunningsplichtig zijn, waaronder o.a. de handel in landbouwmachines.

Een milieuvergunning dient en kan dan ook voor de handel in landbouwmachines niet worden voorgelegd, nu de wetgever dit in Vlarem I niet heeft ingedeeld.

...”

Beoordeling door de Raad

De Raad oordeelt dat het nabuurschap op zich niet zonder meer volstaat om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen om bij de Raad beroep in te stellen.

De verzoekende partij verduidelijkt in haar verzoekschrift voldoende dat zij hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing, meer bepaald doordat bij de toekomstige hernieuwing van haar milieuvergunning mogelijks bijzondere voorwaarden kunnen worden opgelegd omdat de aangevraagde woning van de tussenkomende partij op slechts 4,55 meter

van haar bedrijfsterrein wordt ingeplant. Bovendien omschrijft de verzoekende partij de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet en valt het niet te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing vergund worden.

De stelling van de tussenkomenende partij dat de verzoekende partij haar belang niet kan steunen op haar exploitatie nu zij niet beschikt over een geldige milieuvergunning voor de handel in en het onderhoud van landbouwmachines, kan niet worden bijgetreden. Het belang van de verzoekende partij moet immers worden beoordeeld op grond van de bestaande feitelijke toestand, niet op grond van de wettigheid van die toestand.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel en de verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bedoeld in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen.

De verzoekende partij legt bovendien een tijdig genomen rechtsgeldige beslissing voor om bij de Raad in rechte te treden en beschikt derhalve ook over de vereiste hoedanigheid om bij de Raad beroep in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 5.3.1, §2 en §3 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna Formele Motiveringswet).

Zij overweegt:

“ ...

In casu wordt niet betwist dat er op 27 juli 2011 een negatief stedenbouwkundig attest werd afgeleverd ondermeer omdat er geen sprake kan zijn van een “wachtgevel”.

Welnu, overeenkomstig artikel 5.3.1, §2 van de VCRO kunnen de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover :

- 1) In de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest er geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften.*
- 2) de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden.*

3) *het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

Nergens in het bestreden besluit wordt de “link” met artikel 5.3.1 van de VCRO gemaakt, laat staan dat op afdoende wijze wordt uitgelegd waarom van het “basisprincipe” dat de bevindingen van het stedenbouwkundig attest van 27 juli 2011 niet kunnen worden tegengesproken of gewijzigd worden, kan worden afgeweken.

Het bestreden besluit is dus alleszins genomen met schending van de formele motiveringsplicht.

...

2.

De verwerende partij repliceert hierop:

“ ...

Verzoekster stelt dat er nergens in het bestreden besluit een link wordt gelegd naar art. 5.3.1 VCRO noch dat er op afdoende wijze wordt uitgelegd waarom van het principe ervan kan worden afgeweken dat de bevindingen van het stedenbouwkundig attest niet kunnen worden tegengesproken of gewijzigd.

Hierdoor zou de formele motiveringsplicht geschonden zijn.

In de bestreden beslissing wordt onder 'Historiek' een opsomming gegeven van de stedenbouwkundige attesten die werden geweigerd, en verzoekster heeft wel degelijk begrepen dat de door de deputatie verleende vergunning daarvan afwijkt en om welke redenen – m.n. omwille van de wachtgevel – zodat er geen sprake kan zijn van de schending van de formele motiveringsplicht.

Het stedenbouwkundig attest biedt geen vergunningsvrijstelling (art. 5.3.1 §1, tweede lid VCRO) maar heeft op zich de waarde van een 'gezaghebbend advies' (Memorie van toelichting, Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 229).

In de bestreden beslissing wordt het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar weergegeven (stuk 10, p. 4):

"Advies gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

" ...

De gevel, waar tegenaan zou gebouwd worden, voldoet niet aan de normen van wachtgevel. In deze gevel zit een raam en zijn tevens ankers geplaatst.

Ondermeer om deze redenen werd tot drie maal toe een negatief advies verleend voor stedenbouwkundige attesten om een woning aan te bouwen.

De in de historiek van het college vermelde verkavelingsaanvraag betreft een principiële bouwaanvraag. Deze is niet meer geldig. Tevens wordt in de notariële akte, aangehecht aan de beschrijvende nota, vermeld dat geen verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest werd afgeleverd. "

Hierin legt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar uit dat de gevel waarin moet worden tegenaan gebouwd, niet voldoet aan de normen van de wachtgevel en de reden waarom. Tevens wordt uitdrukkelijk gesteld dat dit de reden is waarom er negatief advies werd gegeven in de voorafgaande stedenbouwkundige attesten.

Verder in de bestreden beslissing wordt door de deputatie het volgende gesteld t.a.v. de wachtgevel:

"De wachtgevel waartegen aangebouwd wordt staat te paard op de perceelgrens en is afgewerkt met bakstenen. Op het bouwplan bij de vergunningsaanvraag anno 1967 van de woning op huisnummer 24 is duidelijk een wachtmuur te paard getekend.

De aanwezigheid van de ankers in de wachtgevel, welke er van oudsher enkel aanwezig zijn uit oogpunt van stabiliteit voor de bestaande aan te bouwen woning, kan op zich geen probleem zijn, gelet dat deze ankers perfect kunnen ingewerkt worden in de isolatielaag welke zal aangebracht worden tussen de bestaande wachtgevel en de nieuw op te trekken wand van de hoofdbouw.

Er kan vastgesteld worden dat in de punt van de zijgevel een raampje werd geplaatst. Dit raampje werd door de eigenaar zelf wederrechtelijk gerealiseerd en zal volgens een bij het beroepschrift gevoegde schriftelijke verklaring d.d. 4 mei 2012 terug dichtgemaakt worden.

Ondertussen werd het raam dichtgemetst en werden de ankers verwijderd."

Dit is een volledige overname van de bevindingen uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De deputatie kan – i.g.v. een gezaghebbend advies – wel degelijk onjuistheden in dit advies naast zich neerleggen. I.c. is zij niet meegegaan in de vaststellingen dat een gevel met ankers en een venster niet in aanmerking komt om te voldoen aan de omschrijving van een wachtgevel zoals voorzien in de VCRO.

Zij heeft dit afdoende gemotiveerd en anders beslist, wat zij wel degelijk kan doen ingevolge de manifest onjuiste vaststellingen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

"...

Er werd door de stedenbouwkundige ambtenaar op 05.07.2011 een negatief advies verleend voor een stedenbouwkundig attest voor het oprichten van een halfopen bebouwing.

De reden voor het verlenen van dit negatief advies was dat de gevel waar tegenaan zou gebouwd worden niet voldoet aan de normen van een wachtgevel, omdat in die gevel een raam en tevens ankers zijn geplaatst.

In casu werd een negatief stedenbouwkundig attest afgeleverd.

Ondertussen is gebleken dat de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar ten onrechte is uitgegaan van het feit dat de gevel waar tegenaan zou worden gebouwd niet voldoet aan de normen van een wachtgevel omdat in die gevel een raam en ankers werden geplaatst.

Zoals hierboven uiteengezet is deze gevel we degelijk een wachtgevel en voldoet die wel degelijk aan de normen daarvoor. Het stedenbouwkundig attest is dus aangetast door manifeste materiële fouten.

Verder voldoet de beslissing van de Bestendige Deputatie volgens de tussenkomen de partij wel degelijk aan de motiveringsplicht.

De Bestendige Deputatie heeft de watertoets nagegaan en gecontroleerd en gesteld dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is.

Vervolgens heeft de Bestendige Deputatie de juridische aspecten van het verzoek tot vergunning nagekeken en gecontroleerd.

...

De Bestendige Deputatie is terecht van oordeel dat het voorliggend ontwerp qua vormgeving, bouwvolume en materiaalgebruik conform de bebouwde omgeving s en de gangbare stedenbouwkundige normen en dat het de goede plaatselijke orde niet in het gedrang brengt.

De verzoekende partij toont dus opnieuw niet aan in welke zin de bestreden beslissing enige regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur zou hebben geschonden.

...

4.

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

De verdediging van verwerende en tussenkomen de partij hierover als zou de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar tot diverse malen foutieve vaststellingen hebben gedaan in de stedenbouwkundig attestaanvragen, raakt kant noch wal en dient enkel om te pogen onder 5.3.1.§2 VCRO te kunnen vallen.

Echter, dit is spijkers op laag water zoeken. Immers, een raam in een gevel maakt dat er geen sprake is van een wachtgevel (punt!). Dit hoeft geen verdere uitleg en betreft hoegenaamd geen foutieve vaststelling! Anders oordelen getuigt van weinig ernst.

Het bestreden besluit is dus alleszins genomen met schending van de formele motiveringsplicht.

...”

5.

Op de openbare zitting van 17 september 2013 heeft de Raad de verzoekende partij verzocht om de stedenbouwkundige attesten van 17 april 2011 en 27 juli 2011 voor te leggen en hebben de alle partijen de mogelijkheid gekregen om nog een aanvullende nota in te dienen.

In haar aanvullende nota overweegt de verzoekende partij nog:

“ ...

Door de insprong van 1,7 meter (sted. Attest 27/07/2011), dan wel 1,1 meter (bestreden besluit) wordt hoegenaamd niet meer voldaan aan de ratio legis van de afwerkingsregel, namelijk om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op adequate wijze te gaan wegwerken (cfr. Memorie van Toelichting van het ontwerp van decreet tot

aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-vergunningen en handhavingsbeleid (Par.I St. VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, p138 nr. 1)).

De vraag in dit dossier is bij het bekijken van het fotomateriaal (zie ook stuk 7 foto's bij sted. Attest 27/07/2011) de door het bestreden besluit beschouwde wachtmuur (met raampje en ankers!) een storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuur is ??

...

De zinsnede in het bestreden besluit dat het voorliggende ontwerp conform de gangbare stedenbouwkundige normen is en de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt, is hoegenaamd niet ondersteund door de ratio legis van de afwerkingsregel, namelijk onaantrekkelijke wachtgevel aan het straatbeeld gaan onttrekken.

Integendeel, er blijft een deel wachtmuur over (1,1 m dan wel 1,7 meter insprong). De ruimtelijke ordening wordt nu net wel in het gedrang gebracht. Er wordt geen enkele motivering over de voorste insprong gegeven naar de omliggende gebouwen.

Er wordt enkel verwezen naar de omliggende bebouwing betreffende de insnijdingsdiepte in het achterliggend agrarisch gebied.

Het bestreden besluit is dus alleszins genomen met schending van de formele motiveringsplicht.

..."

6.

De tussenkomende partij antwoord hierop in haar aanvullende nota als volgt:

" ...

1. Alle stedenbouwkundige attesten waarnaar de verzoekende partij verwijst dateren van 2011 en zijn inmiddels vervallen.

2. Er is een stedenbouwkundig attest van 08/05/1972 (stuk nr. 8) dat stelt dat "aldaar als opvulling en afwerking van de bestaande bebouwing, een halfvrijstaand woonhuis kan worden opgericht".

3. De heer en mevrouw DE VUYST hebben bij aankoopakte van 26/06/1973 deze grond als bouwgrond voor een halfopen bebouwing aangekocht. (stuk nr. 9).

...

5. Het stedenbouwkundig attest is aangetast door manifeste materiële fouten. In het attest van 27/07/2011 is vermeld "dat uit de fotoreportage moet besloten worden dat de "wachtgevel" eerder een afgewerkte gevels is; daarenboven komt er een relatief groot zolderram in voor." Dit is niet juist. Uit wat hierboven werd uiteengezet blijkt duidelijk dat het hier wel om een wachtgevel gaat: de ankers hebben geen enkele stabiliteitsfunctie, maar zijn enkel sierankers. Bovendien zijn deze inmiddels verdwenen.

Het raampje op zolder was een klein raampje dat er wederrechtelijk werd ingestoken en dat ondertussen eveneens verwijderd werd.

6. Uit bovenstaand punt 5 vloeit voort dat in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest er substantiële wijzigingen zijn van het betrokken terrein, aangezien vóór de beslissing genomen door de Deputatie inmiddels zowel de sierankers als het raampje verwijderd werden, hetgeen in de beslissing van de Deputatie ook werd vermeld en er dus geen enkele reden bestaat om de betreffende gevel niet al wachtgevel te kwalificeren.

7. De Deputatie heeft wettig geoordeeld dat gelet op de bestaande rooilijn de nieuwe woning achter de voorbouwlijn van de bestaande woning moet worden gebouwd, dit niet hinderlijk is in het straatbeeld en de goede plaatselijke ordening derhalve niet in het gedrang komt.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij heeft het negatieve stedenbouwkundig attest van 27 juli 2011 bijgebracht.

Hieruit blijkt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 5 juli 2011 een ongunstig advies heeft uitgebracht, en dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde dit advies heeft bijgetreden en zich het daarin opgenomen standpunt eigen heeft gemaakt.

In het negatieve stedenbouwkundig attest wordt het volgende overwogen:

“... ”

Er wordt een ongunstig advies verleend, omdat:

- de woning aan dewelke wordt aangebouwd is getroffen door de rooilijn; de voorbouwlijn van de nieuwe woning moet 1,7 m inspringen; dit leidt tot een stedenbouwkundig onevenwichtige situatie;

-uit de fotoreportage moet besloten worden dat de “wachtgevel” eerder een afgewerkte gevel is; daarenboven komt er een relatief groot zolderraam in voor;

...”

Hieruit blijkt dus dat er een negatief stedenbouwkundig attest werd verleend om de dubbele reden dat (1) de woning waartegen gebouwd wordt getroffen wordt door een rooilijn en dat de voorbouwlijn van de nieuwe woning 1,7 m moet inspringen waardoor een stedenbouwkundig onevenwichtige situatie ontstaat, en (2) de “wachtgevel” eerder een afgewerkte gevel is met daarin een groot zolderraam.

2.

De verzoekende partij stelt dat in de bestreden beslissing niet wordt gemotiveerd waarom van de bevindingen van het negatieve stedenbouwkundig attest van 27 juli 2011 kan worden afgeweken, gelet op artikel 5.3.1, §1 en §3 VCRO en de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet.

De artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen én dat deze afdoende moeten zijn.

Artikel 5.3.1, §2 en §3 VCRO bepaalt:

“§2. De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;

- 2° *de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;*
- 3° *het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

§3. Het stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan."

In de parlementaire voorbereiding wordt deze bepaling als volgt toegelicht (Memorie van Toelichting, *Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 229*):

"...

647. Dit ontwerpartikel geeft het attest het karakter van een zgn. "gezaghebbend advies".

Dat betekent dat klaar en duidelijk wordt aangegeven dat de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een aanvraag effectief niet meer kunnen worden gewijzigd of tegengesproken, tenzij er zich intussentijd substantiële feitelijke of juridische wijzigingen hebben voorgedaan, uit de adviezen of het openbaar onderzoek zou blijken dat met bepaalde feiten of overwegingen ten onrechte geen rekening werd gehouden of het stedenbouwkundig attest is aangetast door manifeste of materiële fouten.

..."

Hieruit volgt dat de bevindingen uit het stedenbouwkundig attest slechts in welbepaalde gevallen, zoals vermeld in artikel 5.3.1, §2 VCRO, door de vergunningverlenende overheid gewijzigd of tegengesproken kunnen worden, met name (1) wanneer er zich intussen substantiële feitelijke of juridische wijzigingen hebben voorgedaan, (2) wanneer uit de adviezen en het openbaar onderzoek blijkt dat met bepaalde feiten of overwegingen geen rekening werd gehouden of (3) wanneer het attest is aangetast door manifeste materiële fouten. De verwerende partij zal als vergunningverlenend bestuursorgaan op een zorgvuldige en afdoende wijze moeten onderzoeken of de bevindingen van het stedenbouwkundige attest zo doende kunnen worden gewijzigd of tegengesproken. Uit de motivering van de beslissing moet blijken dat dergelijk onderzoek heeft plaatsgevonden, zodat de Raad het hem opgedragen wettigheidsstoezicht kan uitoefenen en kan nagaan of de vergunningverlenende overheid terecht de bevindingen uit het stedenbouwkundig attest heeft gewijzigd of tegengesproken.

De Raad stelt vast dat de stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend binnen de geldigheidstermijn van het negatieve stedenbouwkundig attest van 27 juli 2011.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing oordeelt dat er wel degelijk sprake is van een wachtmuur en dat de voorbouwlijn van de op te richten woning 1,1 meter dieper ligt dan de bestaande woning op het rechtsaanpalende perceel, hetgeen geen onevenwichtige stedenbouwkundige situatie creëert. De verwerende partij gaat hiermee in tegen de bevindingen van het negatieve stedenbouwkundig attest van 27 juli 2011, hetgeen niet wordt betwist.

De verwerende partij vermeldt in het onderdeel aangaande de historiek het negatieve stedenbouwkundig attest van 27 juli 2011. De Raad dient echter vast te stellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op geen enkele wijze motiveert waarom de bevindingen van dit negatieve stedenbouwkundige attest van 27 juli 2011 overeenkomstig artikel 5.3.1, §2 VCRO kunnen worden gewijzigd of tegengesproken. De verwerende partij gaat volledig

voorbij aan hetgeen bepaald is in artikel 5.3.1, §2 VCRO. Zij onderzoekt en motiveert niet of de bevindingen in het stedenbouwkundig attest kunnen worden gewijzigd of tegengesproken overeenkomstig artikel 5.3.1, §2 VCRO. De bestreden beslissing werd zodoende genomen met schending van de motiveringsplicht.

In zoverre de verwerende partij en de tussenkomende partij in hun antwoordnota resp. schriftelijke uiteenzetting aanvoeren dat het stedenbouwkundig attest aangetast is door onjuistheden, merkt de Raad op dat met deze *post factum* motivering geen rekening kan worden gehouden. In de bestreden beslissing wordt immers op geen enkele manier gesteld dat het negatieve stedenbouwkundig attest behept is met onjuistheden, laat staan met “manifeste materiële fouten” in de zin van artikel 5.3.1, §2, 3° VCRO, derwijze dat de bevindingen uit dit attest rechtsgeldig kunnen worden gewijzigd of tegengesproken. De Raad merkt daarbij bovendien op dat de verwerende en de tussenkomende partij enkel kritiek hebben op het ene motief uit het negatieve stedenbouwkundig attest dat er geen sprake is van een “wachtmuur”, maar niet op het andere – eveneens dragende – motief dat de voorbouwlijn van de nieuwe woning 1,7 m moet inspringen waardoor een stedenbouwkundig onevenwichtige situatie ontstaat.

Het middel is gegrond.

B. Overig middel

Het eerste middel wordt niet onderzocht, nu dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

De Raad verwerpt het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaams Gewest te leggen.

Artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld en het Vlaams Gewest is geen procespartij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 juli 2012, waarbij aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning op een perceel gelegen te 9572 Sint-Martens-Lierde (Lierde), Kwaadstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 388E.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomen de partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomen de partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 1 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,

met bijstand van

Katrien WILLEMS toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT