

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0281
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0053-A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het Departement Omgeving vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de heer Willem VAN NECK 2. mevrouw Marina VAN NECK vertegenwoordigd door advocaat Carina VAN COUTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele-Borsbeke, Pastorijstraat 30

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 september 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 juli 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede van 13 maart 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een vergunning verleend voor het verkavelen van een grond in 2 loten met lot 1 voor halfopen bebouwing en waarbij lot 2 uitgesloten wordt op het perceel gelegen te 9340 Lede, Nerumweg 26, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 0495C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 30 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 22 november 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 oktober 2019.

Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaat Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Frederik VANTITTELBOOM *loco* advocaat Carina VAN CAUTER voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 29 november 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een aanvraag in voor een vergunning voor het “*verkavelen in 2 loten (lot 1 halfopen bebouwing, lot 2 uit verkaveling gesloten)*” van het perceel gelegen te 9340 Lede, Nerumweg 26.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 december 2017 tot en met 20 januari 2018, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert op 12 januari 2018 ongunstig:

“ ...

Het Departement Landbouw en Visserij heft uw adviesaanvraag van ‘verkavelen van 2 loten’ vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een ongunstig advies.

De verkavelingsaanvraag voorziet één lot bestemd voor half open bebouwing, onder toepassing van de afwijkingsbepaling in artikel 4.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

In het aanvraagdossier blijkt onvoldoende dat de bestaande muur waar tegenaan wordt gebouwd als wachtgevel kan beschouwd worden. Niet elke blinde muur is effectief een wachtgevel.

in de memorie van toelichting bij het oorspronkelijk artikel 4.4.3 VCRO met betrekking tot de afwerkingsregel werd zeer duidelijk gesteld wanneer een muur als wachtgevel kan beschouwd worden. volgens deze bepaling is er enkel sprake van een “wachtmuur” in twee specifieke hypothesen: in de eerste plaats wanneer het gaat om dubbele wand die “te paard” staat “op” de perceelsgrens, d.w.z. dat één wand op het eigen perceel staat en de andere wand op het perceel van de buren, en in de tweede plaats wanneer een enkele wand is opgetrokken op het eigen perceel tot “tegen” de perceelsgrens en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

Artikel 4.4.3 VCRO is een uitzonderbepaling hetgeen impliceert dat dit artikel restrictief dient te worden geïnterpreteerd. Enkel indien aan alle voorwaarden wordt voldaan kan slechts een vergunning worden afgeleverd.

Het Departement Landbouw & Visserij stelt vast dat het eerder gaat om een volwaardig afgewerkte buitengevel die volledig op het eigen perceel staat. Deze zijgevel is niet afgewerkt met een 'tijdelijke' waterafstotende beschermingslaag. Bovendien steekt de dakrand van de bestaande woning uit (zie bijgevoegde foto's in het dossier).

Het Departement Landbouw & Visserij is dan ook van oordeel dat ten onrechte toepassing wordt gemaakt van de afwijkingsbepaling zoals bepaald in artikel 4.4.3 VCRO. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden van een wachtgevel.

Er kan niet akkoord gegaan worden met het verkavelen van dit landbouwperceel zodat er een bijkomend bouwlot wordt gecreëerd.

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 13 maart 2018 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist onder meer:

“ ...

Gelet op het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij die de bestaande zijgevel niet als wachtgevel beschouwd zoals omschreven in artikel 4.4.3 VCRO, werd advies gevraagd aan ruimte Vlaanderen die het standpunt van het departement bevestigden. De aanvraag komt dus niet in aanmerking voor de toepassing van de afwerkingsgevel.

...”

Tegen die beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 24 april 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 juni 2018 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

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

Men wenst gebruik te maken van de zgn. 'afwerkingsregel':

(...)

Uit onderzoek van het college van burgemeester en schepenen en het advies van het Departement Landbouw en Visserij blijkt dat het gevraagde, namelijk de woning in aansluiting bij de eigendommen rechts niet verzoenbaar is met geciteerde afwerkingsregel die bedoeld is om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt.

Deze analyse dient te worden bijgetreden:

Het voorstel gaat in tegen de essentie zelf van art. 4.3.3.: men wenst een gevel af te werken die geen wachtgevel is; de stippellijnaanduiding op het plan medegedeeld door appellant

op de muur tegen de perceelsgrens bewijst in deze niets; men stelt ook vast aan de hand van de afsluiting vooraan dat de muur niet op doch tegen de perceelsgrens staat. De muur tegen de scheiding betreft een met gevel parament afgewerkte muur; op de verdieping van woning 26 bevindt zich bovendien een raam dat zich op minder dan 1,90m van de perceelsgrens bevindt. Het departement Landbouw en Visserij verwoordt dit als volgt: "In het aanvraagdossier blijkt onvoldoende dat de bestaande muur waar tegenaan wordt gebouwd als wachtgevel kan beschouwd worden. Niet elke blinde muur is effectief een wachtgevel.

in de memorie van toelichting bij het oorspronkelijk artikel 4.4.3 VCRO met betrekking tot de afwerkingsregel werd zeer duidelijk gesteld wanneer een muur als wachtgevel kan beschouwd worden. volgens deze bepaling is er enkel sprake van een "wachtmuur" in twee specifieke hypothesen: in de eerste plaats wanneer het gaat om dubbele wand die "te paard" staat "op" de perceelsgrens, d.w.z. dat één wand op het eigen perceel staat en de andere wand op het perceel van de bureu, en in de tweede plaats wanneer een enkele wand is opgetrokken op het eigen perceel tot "tegen" de perceelsgrens en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

Artikel 4.4.3 VCRO is een uitzonderbepaling hetgeen impliceert dat dit artikel restrictief dient te worden geïnterpreteerd. Enkel indien aan alle voorwaarden wordt voldaan kan slechts een vergunning worden afgeleverd.

Het Departement Landbouw & Visserij stelt vast dat het eerder gaat om een volwaardig afgewerkte buitengevel die volledig op het eigen perceel staat. Deze zijgevel is niet afgewerkt met een 'tijdelijke' waterafstotende beschermingslaag. Bovendien steekt de dakrand van de bestaande woning uit (zie bijgevoegde foto's in het dossier).

Het Departement Landbouw & Visserij is dan ook van oordeel dat ten onrechte toepassing wordt gemaakt van de afwijkingsbepaling zoals bepaald in artikel 4.4.3 VCRO. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden van een wachtgevel"

Deze analyse dient, samen met het besluit van het college van burgemeester en schepenen, te worden bijgetreden. Het voorgestelde volume sluit niet aan bij de zijgevel van het hoofdvolume van de aanpalende woning.

Men voorziet in een lager gedeelte aan de straatkant met een bouwdiepte van 6,31m op de perceelsgrens , en in een gedeelte van twee bouwlagen voor de verdere bouwdiepte van een additionele 17,26m.

Er dient vastgesteld dat de aanpalende eigendom geen twee bouwlagen heeft en het hoofdgebouw van de aanpalende eigendom voor de helft van zijn bouwdiepte niet aansluit op de perceelsgrens.

Men stelt aldus een bouwvolume voor dat aangebouwd wordt bij een gevel die geen wachtgevel is en die aan de straat een lager volume betreft en men kan bijgevolg dus niet aansluiten op het hoofdvolume.

Het concept voorziet voorts in het volgen over een breedte van 3 m van het bestaande gabariet van rechtse eigendom, doch voor de rest wordt een kroonlijsthoogte van 6m (twee bouwlagen) toestaan en dit tot een bouwdiepte van 23,50m op de perceelsgrens. Algemeen wordt aanvaard dat een bouwdiepte op de verdieping toelaatbaar is tot 12m, niet tot 23,50m.

De aanwending van deze kunstgreep leidt tot een vormelijk onaanvaardbaar volume. De aanpalende eigendom wordt hierdoor op onaanvaardbare wijze bezwaard.

Het hoofdvolume van deze te voorziene woning volgt op zich ook niet het profiel en voorkomen van de rechts aanpalende woning, noch qua bouwdiepte, noch qua aantal bouwlagen en heeft aldus geen enkele relatie met de bestaande 'af te werken' toestand; er is, zoals gesteld, enkel voorzien in een overgangsvolume rechts om met dit aanpalend perceel via een kunstgreep nog enigszins aansluiting te vinden.

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, dat de conclusies in het besluit van het college van burgemeester en schepenen en het advies van het Departement Landbouw en Visserij dienen te worden gevolgd.

...

Na de hoorzitting van 19 juni 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 juli 2018 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Uit onderzoek van het college van burgemeester en schepenen en het advies van het Departement Landbouw en Visserij lijkt dat het gevraagde, namelijk de woning in aansluiting bij de eigendommen rechts niet verzoenbaar is met geciteerde afwerkingsregel die bedoeld is om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuuren op een adequate manier weg te werken zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt.

In tegenstelling tot de visie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar betreft het hier weldegelijk een wachtgevel waardoor de afwerkingsregel kan toegepast worden.

Dit blijkt duidelijk uit het grondplan gevoegd bij de vergunningsaanvraag.

Het betreft hier duidelijk een dubbele wand opgetrokken op de perceelsgrens.

Ook uit het fotomateriaal blijkt duidelijk dat het om een wachtgevel gaat. Ook de manier waarop de dakpannen uitgevoerd zijn duidt hier op.

...”

Dat 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 - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar enig middel de schending aan van artikel 4.3.1, artikel 4.3.3, artikel 4.7.21, §1, eerste lid, artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, artikel 11.4.1 koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de zorgvuldigheidsplicht en het motiveringsbeginsel.

Na een juridische uiteenzetting omtrent de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO wijst de verzoekende partij op het ongunstige verslag van het Departement Landbouw en Visserij van 12 januari 2018 en het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bestreden beslissing.

Zij zet uiteen dat de motivering in de bestreden beslissing bijzonder beknopt is en beperkt is tot het louter poneren van het tegengestelde van hetgeen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft uiteengezet, zonder dat diens verslag of het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt betrokken of weerlegd.

Voor zover in de bestreden beslissing verwezen wordt naar het grondplan bij de vergunningsaanvraag waaruit moet blijken dat de muur een dubbele wand betreft, opgetrokken op de perceelsgrens, merkt de verzoekende partij op dat niet blijkt op welk concreet plan de verwerende partij zich baseert. De verzoekende partij wijst erop dat het departement Landbouw en Visserij vaststelt dat de muur volledig op het eigen perceel staat. In het beroepschrift beweren de tussenkomende partijen dat uit de plannen blijkt dat de muur op de perceelsgrens staat, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag stelt dat de stippellijnaanduiding op het plan niets bewijst en dat aan de hand van de afsluiting opgemaakt kan worden dat de muur niet op maar tegen de perceelsgrens staat. De loutere bewering dat uit het grondplan blijkt dat de wand op de perceelsgrens staat, volstaat derhalve niet volgens de verzoekende partij.

Voorts wordt er volgens de verzoekende partij slechts gewezen naar “*het fotomateriaal*”, terwijl niet op concrete wijze blijkt over welk fotomateriaal dit gaat en hoe daaruit de aanwezigheid van een wachtgevel kan afgeleid worden, dit terwijl het college van burgemeester en schepenen, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en het departement Landbouw en Visserij uit de concrete situatie afleiden dat er geen sprake is van een wachtgevel, aldus de verzoekende partij.

De verzoekende partij legt vervolgens uit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft beschreven dat de muur tegen de scheiding een met gevel parament afgewerkte muur betreft, dat zich op de verdieping van woning 26 een raam bevindt dat op minder dan 1,90 m van de perceelsgrens staat, en dat het voorgestelde volume niet aansluit bij de zijgevel van het hoofdvolume van de aanpalende woning, hetgeen bevestigd wordt in de bestreden beslissing.

Verder wijst de verzoekende partij op het gegeven dat uit de bij de aanvraag gevoegde foto's blijkt dat er diverse openingen in de muur zijn aangebracht (verluchting, rooster voor het gasvuur, e.d.), dat er twee ramen zich vlakbij de perceelsgrens bevinden en dat er een elektriciteitsdraad loopt langsheen de muur. Ook zet de verzoekende partij uiteen dat in de verklaring van 7 oktober 2017, waaruit blijkt dat de elektriciteitsdraad langs de scheidingsmuur verwijderd zal worden, drie openingen met verluchttingsroosters worden verwijderd, en de opening met rooster voor het

gasvuur worden verwijderd. De vastgestelde openingen en draad worden derhalve uitdrukkelijk bevestigd in het dossier. Er blijkt niet dat er in 2009 sprake was van een wachtmuur. Enkel op grond van deze gegevens kan er volgens de verzoekende partij niet besloten worden dat de gevel een wachtmuur betreft. De verwerende partij beperkt zich tot enkel tot vage en algemene bewoordingen en verwijzingen naar het grondplan en het fotomateriaal.

Tot slot wijst de verzoekende partij er nog op dat de op de verwerende partij rustende motiveringsplicht des te strenger is, gelet op het ongunstige advies van het departement Landbouw en Visserij, en het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkomende partijen stellen in hun schriftelijke uiteenzetting dat het hoofdargument van de verzoekende partij neerkomt op het gegeven dat de bestreden beslissing afwijkt van het advies van het departement Landbouw en Visserij en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De tussenkomende partijen wijzen er evenwel op dat de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid beschikt, die de Raad slechts aan een marginale toetsing mag onderwerpen.

De tussenkomende partijen stellen dat het betrokken grondplan waarnaar de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst, duidelijk aantoonst dat de gevel de hoedanigheid van wachtgevel bezit, zijnde een dubbele wand opgetrokken op de perceelsgrens. Zij stellen dat het grondplan, dat zijn oorsprong kent in de dossiers met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen van 29 maart 1978 en van 26 september 1979 voor de woning nr. 26A, aantoonst dat de perceelsgrens de wachtgevel doormidden snijdt, zodat de wand daadwerkelijk te paard staat. Dit blijkt volgens de tussenkomende partijen ook uit het grondplan van het gedeelte van de wachtmuur gevormd door de achterliggende woning nr. 28.

Uit deze grondplannen volgt volgens de tussenkomende partijen derhalve het bewijs dat de zijgevel een wachtmuur betreft zodat de beoordeling van de verwerende partij onmogelijk als kennelijk onredelijk beschouwd kan worden. De tussenkomende partijen voeren daarbij aan dat het departement Landbouw en Visserij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen draagkrachtige bewijzen voor hun stelling bijbrengen. De stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt volgens de tussenkomende partijen louter neer op het innemen van een niet onderbouwde tegengestelde visie.

Voorts kan de verzoekende partij volgens de tussenkomende partijen niet gevolgd worden waar gesteld wordt dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is. Een summiere motivering maakt de bestreden beslissing niet noodzakelijkerwijze onwettig. De tussenkomende partijen merken op dat de verwerende partij geen rekening moet houden met feiten en vaststellingen die niet aan de werkelijkheid beantwoorden. Zij duiden aan dat zowel het departement Landbouw en Visserij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verkeerdelijk uitgaan van de premisse dat de gevel een enkele wand betreft opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, waardoor de motivering in de bestreden beslissing volstaat.

De tussenkomende partijen voeren verder aan dat in de bestreden beslissing terecht wordt gesteld dat uit het fotomateriaal blijkt dat het om een wachtgevel gaat, vermits de uitvoeringswijze van de bedaking, zonder enige uitsteek aan de zijkant, zich ertoe leent om onmiddellijk eraan te bouwen op het belendende perceel. Ook bij het achterste gedeelte wordt een plat dak met cementhechting

voorzien om insijpelend water tegen te gaan, hetgeen onmiddellijke aanbouw niet verhindert, aldus de tussenkommende partijen.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, wijst de verklaring van 7 oktober 2017 net op het gegeven dat de zijgevel wel geconcipeerd werd als wachtgevel. De bedrading en roosters vormen immers makkelijk te verwijderen elementen. Bovendien is de gevel vanuit esthetisch oogpunt opgevat om afgewerkt en aangebouwd te worden. Het huidige eigenaardige, driehoekige volume komt immers voor als een onafgewerkt half huis met een onaantrekkelijke wachtgevel. Het bestaan van één raam vlakbij de perceelsgrens doet daaraan geen afbreuk, aangezien de aanvraag voorziet in één enkele bouwlaag over een diepte van 6,13 m vanaf de voorbouwlijn opdat het gabariet van de woning nr. 26A wordt overgenomen zodat het raam van de woning nr. 26 niet belemmerd wordt.

4.

De verzoekende partij antwoordt in haar toelichtende nota dat voor zover de bestreden beslissing zich baseert op *“het grondplan gevoegd bij de vergunningsaanvraag”*, er in elk geval op grond van het advies van het departement Landbouw en Visserij en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar minstens een verstrengde motiveringsplicht gold.

De plannen waarnaar de tussenkommende partijen verwijzen van de vergunningen verleend in 1978 en 1979, werden niet bijgevoegd in de aanvraag maar wel bij het beroepschrift. De verzoekende partij wijst erop dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deze plannen bij zijn verslag heeft betrokken, en dat de verwerende partij minstens de motiveringsplicht en artikel 4.4.3 VCRO schendt in de mate dat niet blijkt op welk grondplan de verwerende partij zich baseert. Voor zover besloten zou worden dat de verwerende partij zich wel baseert op de plannen gevoegd bij het beroepschrift, stelt de verzoekende partij dat uit deze plannen evenmin blijkt dat de muur op de perceelsgrens is opgetrokken. De stippellijnaanduiding waarnaar verwezen wordt, toont volgens de verzoekende partij louter aan dat de as van beide muren in elkaars verlengde ligt. Zij merkt verder op dat de tussenkommende partijen geen opmetingsplan van een landmeter voorleggen waaruit de ligging van de perceelsgrens en de exacte inplanting van de gebouwen blijkt.

Inzake de motivering van de bestreden beslissing stelt de verzoekende partij dat de tussenkommende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting niet betwisten dat, indien het om een wand zou gaan die niet op de perceelsgrens is opgetrokken, niet is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO. Voor zover de argumenten inzake het grondplan, verwijst de verzoekende partij naar haar verzoekschrift.

Wat betreft de verwijzing in de bestreden beslissing naar het fotomateriaal, stelt de verzoekende partij dat zij dit alles in haar verzoekschrift heeft betwist. Zij stelt dat niet blijkt om welk fotomateriaal het gaat, dat het departement Landbouw en Visserij, en het college van burgemeester en schepenen uit de concrete situatie ter plaatse hebben afgeleid dat het niet gaat om een wachtgevel, en dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de gevel concreet heeft omschreven als een met gevelparament afgewerkte muur, met een raam op minder dan 1,90 m van de perceelsgrens, en dat het voorgestelde volume niet aansluit bij de zijgevel van het hoofdvolume van de aanpalende woning. De verzoekende partij duidt verder aan dat uit de foto's blijkt dat er diverse openingen in de muur aanwezig zijn, dat er twee ramen zich vlakbij de perceelsgrens bevinden, dat er een elektriciteitsdraad loopt, en dat de verklaring van 7 oktober 2017 een en ander bevestigt. Aan dit alles wordt in de bestreden beslissing voorbijgegaan met de overweging dat er fotomateriaal voorligt en dat de dakrand zou wijzen op het bestaan van een wachtgevel.

De opvatting in de bestreden beslissing is volledig in strijd met de concrete situatie, volgens de verzoekende partij. De aanwezige zijgevel van woning nr. 26A is een duidelijk afgewerkte gevel,

met één bouwlaag. De nieuw op te richten zijgevel sluit slechts op een minimale afstand aan op de bestaande puntgevel: vooraan wordt enkel een gelijkvloers voorzien (om het raam in de zijgevel niet in te bouwen), en achteraan komt het overgrote deel van de verdieping en de dakverdieping boven de bestaande gelijkvloerse muren uit, zodat er dus een veel ruimere en hogere blinde muur gecreëerd wordt dan dat er bestaande gevels worden weggewerkt, aldus de verzoekende partij. Bovendien worden de bestaande raamopeningen in de achtergevels van 26A en 28 quasi dicht gebouwd. De verzoekende partij stelt dat er in de bestreden beslissing op geen enkele manier wordt ingegaan op deze elementen. De argumenten van de tussenkomende partijen, inzake de dakrand en de cementhechting van het dak bij het achterste gedeelte van de gevel, zijn niet opgenomen in de bestreden beslissing en worden door de verzoekende partij betwist.

De verzoekende partij merkt tot slot op dat de tussenkomende partijen zich tot een eigen beoordeling beperken, wat betreft de stelling dat het raam in de zijgevel niet verhindert dat er aangebouwd wordt en dat het voorgestelde volume zal aansluiten bij het hoofdvolume van de aanpalende woningen.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.3 VCRO, zoals van toepassing op het tijdstip van de bestreden beslissing, bepaalt:

“ ...

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

1° de nieuwe woning is van:

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

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

2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m²;

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

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

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

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

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

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

...”

De oorspronkelijke ontwerpbepaling, zoals opgenomen in artikel 34 van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, beperkte het toepassingsgebied van de 'afwerkingsregel' tot de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen en definieerde een 'wachtgevel' als volgt (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-09, nr. 2011/1, 984):

“ ...

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

1° een wand die deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;
2° een enkele wand, opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, dewelke beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

...”

De memorie van toelichting vermeldt over de bedoeling van de 'afwerkingsregel' (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-09, nr. 2011/1, 138):

“ ...

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

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

435. Niet elke blinde muur is een wachtmuur.

Enkel in volgende hypothesen is sprake van een wachtmuur:

1° De eerste bouwer trekt op de perceelsgrens een dubbele wand op. Eén wand staat op het eigen perceel, de andere wand op dat van de buren. Dat noemt men ook wel “te paard” bouwen. De tweede bouwer kan dan gebruik maken van de wachtgevel die de eerste bouwer optrok op het perceel van de tweede bouwer. Dat procedé noemt men de gemeenmaking of overname.

2° De eerste bouwer kan ook een dunnere wachtmuur optrekken en deze van een waterafstotende bekleding voorzien. De eigenaar van het later aan te bouwen pand kan verplicht worden “zijn deel” van de wachtmuur af te laten breken en er een normale tussenwoningmuur van te maken.

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

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

...”

Uit de parlementaire voorbereidingen van de bepaling die in artikel 4.4.3 VCRO opgenomen is, blijkt dat de decreetgever de afwijkmogelijkheid gecreëerd heeft “om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren (...) weg te werken zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt”, maar daarbij strikte voorwaarden opgelegd heeft om uit te sluiten dat elke blinde muur als een wachtmuur beschouwd zou worden en misbruiken en wildgroei tegen te gaan. Die “strikte voorwaarden” zijn in de definitie van 'wachtmuur' voor de toepassing

van artikel 4.4.3 VCRO vervat, die met een tijdsbepaling aangevuld werd om te vermijden “*dat in de toekomst nog aanleiding wordt gegeven tot het gebruik van de afwerkingsregel*”.

Als uitzonderingsbepaling moet artikel 4.4.3 VCRO restrictief worden uitgelegd en toegepast.

2.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

De motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, zijn beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van de negatieve adviezen van het departement Landbouw en Visserij en van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag in overeenstemming is met artikel 4.4.3 VCRO, vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert

3.

In de bestreden beslissing komt de verwerende partij louter op grond van de volgende motieven tot de conclusie dat het aangevraagde verenigbaar is met artikel 4.4.3 VCRO:

“ ...

In tegenstelling tot de visie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar betreft het hier weldegelijk een wachtgevel waardoor de afwerkingsregel kan toegepast worden. Dit blijkt duidelijk uit het grondplan gevoegd bij de vergunningsaanvraag.

Het betreft hier duidelijk een dubbele wand opgetrokken op de perceelsgrens.

Ook uit het fotomateriaal blijkt duidelijk dat het om een wachtgevel gaat. Ook de manier waarop de dakpannen uitgevoerd zijn duidt hier op.

...”

4.

Nog daargelaten het gegeven dat bovenstaande summiere beoordeling, gelet op de concrete gegevens in de zaak, geen blijk geeft van een zorgvuldige beoordeling, noch van een afdoende motivering in het licht van de op de verwerende partij rustende verscherpte motiveringsplicht, stelt de Raad vast dat op grond van het dossier, en mede gelet op de restrictieve interpretatie van artikel

4.4.3 VCRO als uitzonderingsbepaling, de betrokken gevel niet beschouwd kan worden als een wachtmuur.

De verzoekende partij wijst in haar verzoekschrift onder meer op het gegeven dat uit de foto's in het aanvraagdossier blijkt dat er bedrading en verluchttingsroosters voorhanden zijn in de zijgevel. Op grond van het administratief dossier stelt de Raad vast dat er bij de aanvraag een verklaring is opgenomen van de eigenaar en bewoner Nerumweg nr. 26, waarin verklaard wordt dat de elektriciteitsdraad met het linksaanpalende eigendom verwijderd zal worden, evenals de drie openingen met verluchtingroosters en de opening met rooster voor het gasvuur in de scheidingsmuur, en dat de noodzakelijke aanpassingswerken vóór 1 januari 2018 zullen gebeuren. De verklaring is gedagtekend op 7 oktober 2017.

De tussenkomenende partijen betwisten de aanwezigheid van de roosters en bedrading niet, maar bevestigen integendeel het voorhanden zijn daarvan in hun redenering dat het om *“makkelijk te verwijderen elementen”* gaat die, in tegenstelling tot *“definitieve elementen”*, latere afwerking in toepassing van artikel 4.4.3 VCRO niet verhinderen.

Dat de bedrading en verluchttingsroosters makkelijk verwijderbaar zouden zijn, doet evenwel geen afbreuk aan het gegeven dat op het ogenblik van het indienen van de aanvraag, deze wel voorhanden waren in de betrokken gevel.

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

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

Gelet op de restrictieve interpretatie die gegeven moet worden aan artikel 4.4.3 VCRO, kan een zijgevel die voorzien is van verluchttingsroosters en bedradingen niet beschouwd worden als wachtmuur. De functie van dergelijke elementen, niettegenstaande het gegeven dat zij makkelijk verwijderbaar zouden zijn, is niet verenigbaar met het principe van een wachtmuur waartegen aan gebouwd kan worden, zoals bepaald in artikel 4.4.3 VCRO. De stelling van de tussenkomenende partijen dat de gevel esthetisch geschikt is om afgewerkt en tegenaan gebouwd te worden, evenals het gegeven dat de dakrand aan zijkant niet uitsteekt zodat aanbouw mogelijk is, waarnaar ook in de bestreden beslissing wordt verwezen, doet geen afbreuk hieraan.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet omvatten de kosten van het beroep in het huidige geval enkel de gevraagde rechtsplegingsvergoeding.

Gelet op de gedane vaststellingen onder titel VI, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Willem VAN NECK en mevrouw Marina VAN NECK is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 juli 2018, waarbij aan de tussenkomende partijen de vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een grond in 2 loten met lot 1 voor halfopen bebouwing en waarbij lot 2 uitgesloten wordt op het perceel gelegen te 9340 Lede, Nerumweg 26 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 0495C.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de betaling van de rechtsplegingsvergoeding verschuldigd aan de verzoekende partij ten bedrage van 700 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 november 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH