

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0233
in de zaak met rolnummer 1314/0792/SA/2/0758

| | |
|-------------------------|---|
| Verzoekende partijen | 1. de heer Danny VAN ISTERDAEL 2. mevrouw Mireille NOENS vertegenwoordigd door advocaat Jürgen DE STAERCKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9550 Herzele (Hillegem), Dries 77 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE |
| Tussenkommende partijen | 1. de heer Jurgen DE MEESTER vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57 2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ERPE-MERE |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 29 augustus 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 31 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere van 10 april 2014 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een halfopen bebouwing op het perceel gelegen te 9420 Erpe-Mere (Aaigem), Kortemunt 19 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0561S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 oktober 2014 in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 3 november 2014 toe in de debatten met de vraag om, conform artikel 18, §2 Procedurebesluit, het verzoek tot tussenkomst te regulariseren en een door de tussenkomende partij of haar advocaat ondertekend exemplaar van het verzoekschrift tot tussenkomst aan de Raad te bezorgen, ten laatste bij de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De eerste tussenkomende partij heeft dit gedaan.

2.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 oktober 2014 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 3 november 2014 de tweede tussenkomende partij toegelaten tussen te komen in de debatten.

De Raad verklaart met het arrest van 27 januari 2015 met nummer S/2015/0006 het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk voor de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

3.

De Raad verwerpt met een arrest van 27 januari 2015 met nummer S/2015/0006 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

4.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

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

De dienstdoend kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing op de openbare zitting van 13 september 2016.

Advocaat Jürgen DE STAERCKE voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Pieter HENKENS *loco* advocaat Koenraad VAN DE SIJPE voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.

De tweede tussenkomende partij verschijnt, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet op de zitting.

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

III. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 31 december 2013 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een halfopen eengezinswoning, nieuwbouw”* op een perceel gelegen te 9420 Erpe-Mere (Aaigem), Kortemunt 19.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 februari tot en met 14 maart 2014, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert voorwaardelijk gunstig op 17 februari 2014.

De tweede tussenkomende partij verleent op 10 april 2014 als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij en mevrouw Sara DE SMET:

" ...

De links aanpalende woning, waartegen wordt gebouwd, wordt geacht vergund te zijn (deze werd voor het eerst in gebruik genomen volgens de kadastrale info in 1935, m.a.w. van vóór 1962). Deze woning bevindt zich op de perceelsgrens en wordt beperkt bezwaard door de rooilijn die zich ca 0,40m achter de voorgevel situeert. Uit het aanvraagdossier en het fotomateriaal kan worden afgeleid dat de woning op het links aanpalend perceel zich niet in een verkrotte toestand bevindt; de woning wordt tevens bewoond.

Het totale volume van de op te richten woning bedraagt minder dan 1000 m³ en het te bebouwen perceel is kleiner dan 650 m².

Op deze punten is het gevraagde in overeenstemming met de geldende afwijkingsbepaling.

De vraag die dient beantwoord is in hoeverre hier al dan niet een aanbouwbare wachtmuur aanwezig is. Het al te strikt interpreteren van voormelde definitie zou de toepasbaarheid van deze afwijkingsbepaling al te zeer beperken en de rechten van de begunstigden aantasten.

De gevel waar tegenaan wordt gebouwd, van woning nr. 17, betreft een wachtgevel, aangezien deze niet werd afgewerkt met een gevelsteen, dat zich geen enkele raam- of deuropeningen bevinden in deze gevel en het dak en de kroonlijst als dusdanig werden uitgevoerd dat deze de oprichting van een woning op het aanpalende perceel toelaten.

De zijmuur op de perceelsgrens betreft een stenen wand die op zich reeds waterafstotend fungeert; het waterafstotend karakter van de muur vloeit voort uit het gegeven dat op heden een bijkomende bescherming niet noodzakelijk is bij de links aanpalende woning die zich immers sinds 1935 op het perceel bevindt, zonder bijkomende maatregelen tegen waterinsijpeling.

De aanwezigheid van ankers in de muur op de perceelsgrens, zijn geen indicatoren dat de desbetreffende gevel geen wachtmuur zou zijn. De wachtmuur waar onderhavige aanvraag betrekking op heeft kan bezwaarlijk worden aangemerkt als een landschappelijk aantrekkelijke wachtmuur.

De aanwezigheid van ankers in de wachtgevel, welke er van oudsher 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 15cm dikke op te trekken wand van de hoofdbouw welke zal aangebracht worden tegen de bestaande zijgevel.

Voorliggende aanvraag voldoet aan de voorwaarden op toepassing te maken van de afwijkingbepalingen vervat in artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex.

Voor deze locatie werd reeds een stedenbouwkundig attest aangevraagd dat op 18.09.2012 gunstig werd geadviseerd door het college; het ontwerp sluit zich volledig aan bij de in het stedenbouwkundig attest opgelegde voorwaarden.

De concrete realisatie van de woning zal niet leiden tot een overbezetting van het perceel gelet op de voldoende perceelsdiepte. De woning wijkt qua inplanting, oppervlakte, bouwdieptes (12m gelijkvloers en 9m op de verdieping) en hoogte niet af van de gangbare stedenbouwkundige normen. De voorgestelde bouwvrije strook heeft een voldoende breedte en zal aldus aan het halfopen karakter van de woning geen afbreuk doen.

...

Het advies van de Gemeentelijke Technische Dienst werd uitgebracht op 3.04.2014. Dit advies is gunstig mits een rooilijnbreedte van 14m, of 7m uit de as van de weg, wordt gerespecteerd.

Deze eerder bescheiden woning kan naadloos worden ingepast in de bestaande bebouwde omgeving, de op te richten woning wordt gebouwd op de goedgekeurde rooilijn hetgeen ook dient te gebeuren bij de links aanpalende woning indien deze in de toekomst wordt herbouwd. Deze beide woningen zullen naar de toekomst toe een ruimtelijk afgewerkt geheel vormen.

De aanvraag pleegt geen inbreuk op de goede ruimtelijke ordening van het gebied en is voor vergunning vatbaar.

...

Het Schepencollege legt volgende bijzondere voorwaarden op:

- de bouwlijn bevindt zich op 7m uit de as van de weg.

..."

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 5 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 juni 2014 dit administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 juni 2014 verklaart de verwerende partij als volgt het administratief beroep op 31 juli 2014 ongegrond en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning:

"...

Er wordt vastgesteld dat zich in de gevel waar tegenaan wordt gebouwd geen enkele raam- of deuropening bevinden, en dat het dak en de kroonlijst van het hoofdvolume dusdanig werden uitgevoerd dat deze de oprichting van een woning op het aanpalend perceel toelaat. Enkel bij de achterbouw van de aan te bouwen woning steekt de goot

aan de kroonlijst uit, doch hiermee wordt bij het ingediende ontwerp rekening gehouden (er wordt enkel aan het hoofdvolume aangebouwd).

De zinsnede 'en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding' is interpreteerbaar. De aanwezigheid van een bakstenen gevel met ankers (zoals in casu) vormt wel degelijk een waterafstotende bekleding, aangezien deze stenen muur op zich verhindert dat vocht de woning binnendringt. Immers, een bijkomende waterafstotende bescherming is sedert de bouw van de woning in 1935 niet noodzakelijk gebleken.

Voormelde zinsnede slaat daarenboven enkel op enkele wanden, daar waar hier sprake is van een dubbele wand, een éénsteense muur, zodat deze voorwaarde hier niet van toepassing is.

De aanwezigheid van ankers in de muur op de perceelsgrens, zijn geen indicatoren dat de desbetreffende gevel geen wachtmuur zou zijn. De wachtmuur waar onderhavige aanvraag betrekking op heeft kan bezwaarlijk worden aangemerkt als een landschappelijk aantrekkelijke wachtmuur.

De aanwezigheid van de ankers in de wachtgevel, welke er van oudsher 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 15 cm dikke op te trekken wand van de hoofdbouw welke zal aangebracht worden tegen de bestaande wachtgevel.

Het gegeven dat deze muur geen tijdelijke bijkomende waterafstotende bekleding is aangebracht is niet van die aard dat het gevraagde niet voor vergunning in aanmerking kan komen.

Het standpunt van appellant wordt niet bijgetreden dat het hier een muur van 1,5 stenen dik is, dit is een foute lezing van het advies van de geraadpleegde aannemer. Deze geeft enkel aan dat het metselwerk in een specifiek verband gemetseld is, wat niets met de muurdikte te maken heeft. Dat het hier een éénsteense en niet om een halfsteense muur betreft hoeft niet te verbazen, aangezien dit vanuit stabiliteitsredenen noodzakelijk is en tevens vanuit het burgerlijk wetboek verplicht is.

Er is dan ook wel degelijk sprake van een dubbele wand, een wand die een dubbele dikte heeft dan een klassiek gebruikte halfsteense muur.

De door appellant geraadpleegde aannemer vermeldt dat het gevelmetselwerk van deze zijmuur gevoegd werd in functie van de waterdichting. Dit sluit aan bij hetgeen door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vereist wordt voor enkele wanden, maar is hier niet doorslaggevend.

In de discussie betreffende de vraag of deze muur nu op de perceelsgrens, dan wel 7cm van de perceelsgrens opgericht werd kan de vergunningverlenende overheid geen uitspraak doen. Art. 4.2.22 §1 bepaalt immers dat vergunningen verleend worden onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Het gegeven dat de dakgoot uitgewerkt werd zodat deze enigszins uitsteekt ten opzichte van de zijgevel is veeleer terug te voeren aan het gegeven dat dit toentertijd de manier van afwerken was van een op die manier uitgevoerde en geprofileerde dakgoot.

Er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat deze woning een gesloten bebouwing betreft in een landelijk gehucht, een afwerking van deze nog vrije gevel kadert binnen de stedenbouwkundige logica die tot een afwerkingsregel geleid heeft.

Voorliggende aanvraag voldoet aan de voorwaarden om toepassing te maken van de afwijkingsbepalingen vervat in artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex.

De goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag beoogt het nieuw oprichten van een driegevelwoning in een gehucht, op een perceel dat als landschappelijk waardevol agrarisch gebied ingekleurd is, en dat resulteert in de opvulling van een bestaand bouwlint. Het gaat hier om een bescheiden woning op een bescheiden perceel binnen een landelijk gehucht, zowel het links als rechts aanpalend perceel is bebouwd, zodat de impact op het agrarisch gebied slechts beperkt zal zijn.

De beoogde halfopen eengezinswoning wordt aangebouwd aan de wachtgevel van de halfopen bebouwing op het linksaanpalende perceel en volgt ongeveer de dakhelling van deze woning over de diepte van de hoofdbouw ervan. De nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op de goedgekeurde rooilijn, dit is 0,4m achter het verlengde van de bouwlijn van de links aanpalende woning. Qua insnijding in het agrarisch gebied wordt minder diep gegaan dan de bebouwing op het aanpalend perceel.

De woning is voorzien met 2 bouwlagen onder zadeldak. De bouwdiepte blijft beperkt tot 12m op het gelijkvloers en 9m op de verdieping, wat ruimtelijk aanvaardbaar is, en niet afwijkt van de gangbare stedenbouwkundige normen. Aan de zijde van het rechts aanpalend perceel wordt een bouwvrije zijdelingse strook van minimaal 3,12m voorzien.

Het voorliggende ontwerp brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang, wel in tegendeel: ze vormt een afwerking van een blinde muur die al sinds jaar en dag het straatbeeld bepaalt, en door het gevraagde afgewerkt wordt op een ruimtelijk kwalitatieve manier die de draagkracht van het perceel noch van de omgeving overstijgt.

...

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de verduidelijkende voorwaarde dat de bouwlijn zich op 7m uit de as van de weg bevindt.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij is ontvankelijk.

2.

De griffie van de Raad heeft de tweede tussenkomende partij met een aangetekende brief van 30 september 2014, conform artikel 18, §1, eerste lid Procedurebesluit, uitgenodigd binnen een vervaltermijn van twintig dagen, die ingaat de dag na de betekening van die brief, tussen te komen.

De tweede tussenkomende partij heeft haar verzoek tot tussenkomst laattijdig ingediend met een aangetekende brief van 23 oktober 2014 en heeft bovendien, alhoewel daartoe uitgenodigd met een brief van de griffie van de Raad van 13 november 2014, geen rolrecht betaald.

Omwille van het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, krijgt de tweede tussenkomende partij de mogelijkheid in haar schriftelijke uiteenzetting, zoals bedoeld in artikel 4.8.19 VCRO en artikel 29, § 2 Procedurebesluit, de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht en het niet tijdig indienen van het verzoekschrift tot tussenkomst toe te lichten en te verduidelijken waarom die redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zijn.

De tweede tussenkomende partij is niet verschenen op de zitting van 13 september 2016 en heeft dus niet aangevoerd dat de laattijdige indiening van het verzoekschrift en het niet betalen van het rolrecht veroorzaakt zijn door overmacht of onoverwinnelijke dwaling.

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij is dan ook onontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in hun enig middel de schending in van artikel 4.4.3 VCRO, van de formele motiveringsverplichting, zoals onder meer vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de zijgevel van hun woning, waartegen de verwerende partij met de bestreden beslissing de bouw van een woning vergunt, geen wachtgevel is, zoals bepaald in artikel 4.4.3 VCRO.

Wanneer de muur een enkele wand is, is de muur, volgens de verzoekende partijen niet beschermd door een tijdelijke waterafstotende bekleding en wanneer de muur een deel is van een dubbele wand, dan staat het volgens de verzoekende partijen vast dat de muur tegen de zijdelingse perceelsgrens staat, en niet op de perceelsgrens: in elk (van beide) geval(len) moet de verwerende partij sowieso de gevraagde vergunning weigeren.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij niet kan vaststellen dat de zijgevel een wachtmuur is, omdat de zijgevel geen deel is van een dubbele wand, namelijk twee naast elkaar staande wanden of een ontdubbelde muur. Het volstaat volgens de verzoekende partijen niet om een enkele wand toch als dubbele wand te beschouwen omwille van het metselverband waarin de enkele wand om stabiliteitsredenen opgetrokken is.

De bedoeling van een dubbele wand is, volgens de verzoekende partijen, dat de woning van de aanbouwer zelfstandig overeind kan blijven staan wanneer de woning, waartegen aangebouwd werd, ooit gesloopt wordt.

Omwille van het ontbreken van twee wanden kan de zijgevel van de woning van de verzoekende partijen niet als een dubbele wand beschouwd worden, waarvan, bij eventuele sloop van de woning van de verzoekende partijen, één van beide wanden behouden wordt voor het overeind blijven staan van de aangebouwde woning, en de andere wand afgebroken wordt. De constructiewijze van de muur van de woning van de verzoekende partijen toont, volgens hen, aan dat dit geen wachtmuur is. Er is volgens de verzoekende partijen geen tweede wand die de eerste tussenkommende partij, na de gemeenmaking of overname, kan gebruiken, terwijl de verzoekende partijen desgevallend hun woning kunnen afbreken zonder dat de stabiliteit van de door de tussenkommende partij aan te bouwen woning in het gedrang komt.

De verzoekende partijen wijzen er verder op dat de ontdubbelde muur te paard moet opgetrokken zijn op de perceelsgrens en dat de verwerende partij zelf in de bestreden beslissing stelt dat de gevel niet op de perceelsgrens staat.

De verzoekende partijen stellen verder dat de verwerende partij niet kan afwijken van de vereiste dat een tijdelijke waterafstotende bekleding vereist is. Volgens de verzoekende partijen stelt de verwerende partij expliciet vast dat er geen sprake is van een tijdelijke waterafstotende bekleding.

Tot slot menen de verzoekende partijen dat de verwerende partij zich niet kan verschuilen achter het principe dat vergunningen verleend worden onder voorbehoud van burgerlijke rechten. De aanvrager van een vergunning moet bewijzen dat hij voldoet aan alle in artikel 4.4.3 VCRO vermelde voorwaarden en het is aan de verwerende partij effectief te onderzoeken of aan alle voorwaarden voldaan is. De verwerende partij tast met de bestreden beslissing geen burgerlijke rechten aan van de verzoekende partijen, maar wel hun belangen, omdat de verwerende partij een uitvoerbare vergunning verleent die strijdig is met hun belangen. Een afpalingsprocedure bij de vrederechter doet volgens de verzoekende partijen immers geen afbreuk aan de uitvoerbaarheid van de bestreden vergunning. Het verlenen van een vergunning “onder voorbehoud van burgerlijke rechten” heeft volgens de verzoekende partijen niet als gevolg dat de aanvragers alleen maar een vergunning hebben, die pas uitvoerbaar is voor zover de muur op de perceelsgrens staat.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de muur een blinde zijgevel is en het dak en de kroonlijst van het hoofdvolume de bouw van de beoogde woning zal toelaten. De aanwezige ankers kunnen worden ingewerkt in de 15 centimeter dikke wand van de hoofdbouw, die zal aangebracht worden tegen de bestaande wachtgevel.

De verwerende partij stelt dat zij correct vaststelt dat het een dubbele wand is omdat de wachtmuur een éénsteense muur is, namelijk een muur waarin twee wanden bakstenen naast elkaar zijn gemetseld, waardoor die de dubbele dikte heeft van een klassiek gebruikte halfsteense muur.

Het blijkt volgens de verwerende partij niet uit de wetgeving dat er alleen sprake is van een dubbele wand wanneer de woning van de aanbouwer zelfstandig overeind kan blijven staan wanneer de woning ooit gesloopt wordt.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partijen een vereiste toevoegen aan het begrip "dubbele wand".

Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de verwerende partij ook dat zij zich niet heeft willen uitspreken over de precieze ligging van de wachtmuur tegenover de perceelsgrens. De verwerende partij wijst er op dat de verzoekende partijen de precieze ligging van de wachtmuur ter discussie stelden en dat deze discussie betrekking heeft op burgerlijke rechten, waarvoor zij niet bevoegdheid is zich uit te spreken.

De verwerende partij verwijst naar het inplantingsplan waaruit, volgens haar, blijkt dat de wachtmuur ter hoogte van de perceelsgrens staat en dat de achterliggende bebouwing op het aanpalend perceel wel op een afstand staat van de perceelsgrens, maar dat de wachtmuur daar geen deel van is.

Volgens de verwerende partij zijn de motieven van de bestreden beslissing over de tijdelijke waterafstotende bekleding overtuigend, omdat dit criterium alleen bij een enkele wand vereist is.

3,

De eerste tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat er wel degelijk een wachtmuur is.

De eerste tussenkomende partij wijst er op dat zij de muurankers kan laten inwerken in de op te trekken nieuwe zijgevel en dat de term "tijdelijk" geen betrekking heeft op het materiaal van de bekleding van de zijgevel, maar wel op de tijdspanne tot wanneer een tweede bouwer tegen de zijgevel aanbouwt.

Verder stelt de eerste tussenkomende partij dat de verzoekende partijen zelf de opbouw van de wachtmuur niet verder toelichten en dat het onduidelijk blijft of de betrokken muur een spouw heeft.

Omwille van het ontbreken van bijkomende gegevens moet er, volgens de eerste tussenkomende partij uitgegaan worden van een éénsteense muur en blijkt een waterafstotende werking uit de muuropbouw, namelijk door de steen bij de bouw van de muur alternerend in de lengte en kops te plaatsen.

Nergens blijkt, volgens de eerste tussenkomende partij, uit de wetgeving dat een tijdelijke waterafstotende bekleding een bijkomende bekleding moet zijn. De verwerende partij verduidelijkt, volgens de eerste tussenkomende partij, in de bestreden beslissing dat zij een bijkomende bekleding bedoelt wanneer zij het eerder in de bestreden beslissing een "blinde zijgevel, die niet beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding" vermeldt.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat voor zover de eerste tussenkomende partij tracht voor te houden dat er toch een tijdelijke waterafstotende bekleding is, de tussenkomende partij de motivering van de bestreden beslissing niet kan herschrijven.

Ook stellen de verzoekende partijen dat het ofwel een éénsteense muur is met alternerend bouwpatroon, die in zijn geheel te beschouwen is als een enkele muur, en dan ontbreekt de tijdelijke waterafstotende bekleding, ofwel dat een éénsteense muur toch beschouwd wordt als een dubbele muur, en dat dan de voorwaarde niet vervuld is dat de muur te paard staat op de perceelsgrens.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.3 VCRO 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 zonevrije 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 het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk planings-, vergunningen- en handhavingsbeleid is met een artikel 34 voorgesteld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening “titel III, bestaande uit de artikelen 92 tot en met 133bis, (...) te vervangen” (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 984*).

In dit ontwerp is onder meer als volgt een nieuw artikel 127 (Titel IV ‘Vergunningenbeleid’, hoofdstuk IV ‘Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften’, afdeling 1 ‘Afwijkingsmogelijkheden’, onderafdeling 3 ‘Afwerkingsregel’) ingevoegd:

“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 1000 m³;

4° de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn 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 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.”

In de parlementaire voorbereiding wordt met betrekking tot de zogenaamde “afwerkingsregel”, zoals vervat in artikel 4.4.3 VCRO, onder meer het volgende verduidelijkt (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 138*):

“...

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

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

435. *Niet elke blinde muur is een wachtmuur.*

Enkel in volgende 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.
...

Met een "amendement nr. 64" (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/6, 52*) is voorgesteld in de voorgestelde tekst van artikel 127 de volgende wijzigingen aan te brengen (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/3, 30*):

"A. In de voorgestelde tekst in artikel 127, eerste lid, 4°, tussen de woorden "is of zijn" en de woorden "op het ogenblik van de vergunningsaanvraag" de woorden "bij de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet en" invoegen.

B. In de voorgestelde tekst in artikel 127, derde lid, 1°, tussen de woorden "een wand die" en de woorden "deel uitmaakt" de woorden "bij de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet" invoegen.

C. In de voorgestelde tekst in artikel 127, derde lid, 2°, vervangen door wat volgt:

"2° een enkele wand die reeds bij de inwerkingtreding van het Aanpassings- en aanvullingsdecreet is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding."

met als "verantwoording":

"Dit amendement vermijdt (nog meer dan de ontwerptekst) dat in de toekomst nog aanleiding wordt gegeven tot het gebruik van de afwerkingsregel.

Er wordt immers geëist dat de afwerkingsregel slechts kan worden toegepast:

- *indien de wachtmu(u)r(en) reeds bij de inwerkingtreding van het ontwerp van decreet bestaat(n);*
- *indien de aanpalende woning(en) reeds bij de inwerkingtreding van het ontwerp van decreet voldoen aan de criteria "hoofdzakelijk vergund zijn" en "niet verkrot zijn" (aan deze criteria moet bovendien nog steeds zijn voldaan op het ogenblik van de vergunningsaanvraag in toepassing van de afwerkingsregel)."*

Volgens artikel 101 (vernummerd artikel 112), zoals vervangen met het amendement nr. 129, treedt het aanpassings- en aanvullingsdecreet in werking op 1 september 2009 (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, stuk 2011/6, 81).

2.

Uit de parlementaire voorbereiding van de bepaling, die thans vermeld is in artikel 4.4.3 VCRO, blijkt dat de decreetgever de erin vermelde afwijkmogelijkheid heeft voorzien “om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren weg te werken, zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt”, maar daarbij “strikte voorwaarden” heeft willen opleggen “om misbruiken en wildgroei tegen te gaan”.

Die “strikte voorwaarden” zijn voor de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO vervat in de definitie van “wachtmuur”, aangevuld met een tijdsbepaling om te vermijden “dat in de toekomst nog aanleiding wordt gegeven tot het gebruik van de afwerkingsregel”.

De zogenaamde ‘afwerkingsregel’ was als volgt het voorwerp van parlementaire vraag nr. 449 van 5 mei 2011:

“...
Het probleem met de afwerkingsregel is echter dat de wachtmuur zeer streng wordt gedefinieerd. Zo 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.

Door te verplichten dat een wachtmuur moet bestaan uit een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens, of uit een enkele wand, die beschermd is door een waterafstotende bekleding, en dit in beide gevallen reeds opgetrokken voor 1 september 2009, schiet dit artikel zijn doel voorbij en dit om volgende redenen.

Door te verplichten dat een wachtmuur moet bestaan uit een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens, of uit een enkele wand, die beschermd is door een waterafstotende bekleding, en dit in beide gevallen reeds opgetrokken voor 1 september 2009, schiet dit artikel zijn doel voorbij en dit om volgende redenen.

Het is hoogst onduidelijk wat onder de zinsnede “een tijdelijke waterafstotende bekleding” nu precies dient te worden verstaan. Het zelfstandig naamwoord “bekleding” betekent immers het bekleden of datgene wat daartoe dient. Wanneer we dan naar de betekenis van “bekleden” gaan kijken dan staat er: overdekken met een stof. Dus kan bijvoorbeeld ook een laag aangebrachte siliconen van voor 1 september 2009 perfect als tijdelijke waterafstotende bekleding worden aanzien. Deze definitie is bijgevolg allesbehalve duidelijk.

Door de vereiste van de dubbele wand of een enkele wand beschermd door een waterafstotende laag komen heel wat potentiële percelen niet in aanmerking. Het gevolg daarvan is dat de afwerkingsregel zijn initieel doel voorbij schiet. De afwerkingsregel werd immers ingevoerd om de nog half open en gesloten braakliggende percelen te kunnen exploiteren. Ten slotte liggen die percelen er toch en getuigt het van een duurzaam ruimtegebruik wanneer men eerst deze percelen zou aansnijden in plaats van de open ruimte te moeten aansnijden. Door een zeer strenge definitie van wachtmuur in te voeren lijkt het in praktijk veelal onmogelijk om de afwerkingsregel te kunnen toepassen en kunnen deze percelen niet worden gebruikt voor half open of gesloten bebouwing.

Daarenboven wordt de definitie van wachtmuur door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren zeer restrictief toegepast.

...

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke ordening en Sport verwees in zijn antwoord als volgt naar de parlementaire voorbereiding:

“ ...

Hieruit blijkt dat het door de vorige Vlaamse Regering onder impuls van toenmalig minister Van Mechelen voorgestelde decreet duidelijk de bedoeling had om het begrip “wachtmuur” strikt te beperken.

Ik ben niet van plan om initiatieven te nemen om hierin verandering te brengen.

...”

3.

Uit dit alles blijkt dat het de bedoeling was van de decreetgever om strikte voorwaarden op te leggen voor de toepassing van de zogenaamde ‘afwerkingsregel’.

De wachtmuur moet hetzij bestaan uit “een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens”, of een enkele wand zijn, die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding, opgetrokken tot tegen de perceelsgrens.

Als uitzondering op de regel van de bindende kracht van de plannen van aanleg, moet artikel 4.4.3 VCRO beperkend of limitatief worden uitgelegd.

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

4.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag betrekking heeft op een driegevelwoning, “aangebouwd aan een blinde zijgevel, die niet beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding maar wel een volledig gesloten karakter heeft en tegen de zijdelingse perceelsgrens staat”.

Met deze motivering van de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de woning van de verzoekende partijen niet “te paard” gebouwd is, maar “tot tegen de perceelsgrens”.

De verwerende partij stelt verder in de bestreden beslissing dat het een “éénsteense en (geen) halfsteense muur” is, zodat er “sprake is van een dubbele wand, een wand die de dubbele dikte heeft dan een klassiek gebruikte halfsteense muur”.

De verwerende partij verleent vervolgens een vergunning omdat de vraag of de muur op de perceelsgrens staat, of op 7 cm afstand ervan, volgens haar niet relevant is omdat vergunningen verleend worden onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Deze motivering is vooreerst tegenstrijdig omdat de verwerende partij eerst stelt dat de “blinde zijgevel” tegen de zijdelingse perceelsgrens staat en dan beslist dat zij “in de discussie

betreffende de vraag of deze muur nu op de perceelsgrens, dan wel 7 cm van de perceelsgrens opgericht werd ... de vergunningverlenende overheid geen uitspraak (kan) doen”.

De verwerende partij schendt de motiveringsplicht door enerzijds te stellen geen uitspraak te kunnen doen over “de vraag of deze muur nu op de perceelsgrens, dan wel 7 cm van de perceelsgrens opgericht werd”, omdat “vergunningen verleend worden onder voorbehoud van burgerlijke rechten”, en anderzijds in de bestreden beslissing toch te bepalen waar de zijgevel staat.

De verwerende partij kan zich niet beperken tot de vaststelling dat de vraag of de wachtmuur al dan niet “te paard staat” te maken heeft met “burgerlijke rechten”.

De verwerende partij moet artikel 4.4.3 VCRO toepassen, dat expliciet bepaalt dat zij moet onderzoeken of de muur op of tegen de perceelsgrens staat.

Door niet te onderzoeken of de blinde gevel voldoet aan de decretale definitie van “wachtmuur”. schendt de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 4.4.3 VCRO, derde lid VCRO.

5.

De bestreden beslissing is ook nog tegenstrijdig over de waterafstotende bekleding.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing eerst dat de zijgevel “niet beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding”, dan dat “de aanwezigheid van een bakstenen gevel met ankers (zoals *in casu*) ... wel degelijk een waterafstotende bekleding [is], aangezien deze stenen muur op zich verhindert dat vocht de woning binnendringt” en beslist tenslotte dat deze voorwaarde niet van toepassing is omdat het een dubbele wand is.

Deze motivering is duidelijk tegenstrijdig. De verwerende partij schendt de motiveringsplicht door eerst te stellen dat er geen tijdelijke waterafstotende bekleding is en verder dat er wel één is.

Bovendien kan de verwerende partij, omwille van deze vaststelling, niet volstaan met in de bestreden beslissing te stellen dat zij dit niet verder onderzoekt omdat het een dubbele wand is, terwijl zij daarna in de bestreden beslissing stelt dat zij de vraag of de muur op of tegen de perceelsgrens gebouwd is, niet behandelt omdat dit betrekking heeft op “burgerlijke rechten”.

6.

De Raad onderzoekt niet of er al dan niet een waterafstotende bekleding is en of er al dan niet een dubbele wand is, omdat dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

Het enig middel is dan ook gegrond.

VII. KOSTEN

De Raad legt de kosten van de procedure, dit is het door de verzoekende partijen betaald rolrecht, ten laste van de verwerende partij en verwerpt het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest.

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 Vlaamse Gewest is geen procespartij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jurgen DE MEESTER is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente Erpe-Mere is onontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 31 juli 2014, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een halfopen bebouwing op een perceel gelegen te 9420 Erpe-Mere (Aaigem), Kortemunt 19 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0561S.
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van 4 maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de eerste tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 november 2016 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoend voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS