

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0798 van 25 november 2014  
in de zaak 1213/0628/A/2/0593

*In zake:* mevrouw **Jeanne DE GANCK-GOEMAN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
de heer Patrick VANDEVELDE  
kantoor houdende te 2950 Kapellen, Hoevensebaan 50  
en  
advocaat Dirk DE KEUSTER  
kantoor houdende te 2970 Schilde, Eekhoornlaan 19  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 mei 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 21 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 3 december 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een vergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel in twee kavels.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 1730 Asse, Waarbeek zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 250 r .

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk DE KEUSTER die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

Op 16 augustus 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in voor het verkavelen van een perceel in twee kavels.

Kavel 1 heeft een oppervlakte van 6a45ca en wordt bestemd om te bebouwen met een eengezinswoning in halfopen bebouwing, met de bedoeling aan te bouwen tegen de rechtsaanpalende woning, eigendom van de verzoekende partij. Het is de bedoeling om daardoor toepassing te maken van de 'afwerkingsregel' (artikel 4.4.3 VCRO).

Kavel 2 is bebouwd met een eengezinswoning en wordt uit de verkaveling gesloten.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 augustus 2012 tot en met 21 september 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 9 oktober 2012 een ongunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 6 november 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 Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in agrarisch gebied.*

...

##### Overeenstemming met dit plan

*Overwegende dat de aanvraag hiermee niet in overeenstemming is.*

...

##### Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

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

- 1° de nieuwe woning is van:
  - a) hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel,
  - b) hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren;
- 2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m<sup>2</sup>;
- 3° het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup>;
- 4° de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

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

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

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

De aanvraag voldoet echter niet aan de hogervermelde afwijkingsbepaling. De nieuwe woning wordt niet aangebouwd bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel, maar bij een bestaande woning op hetzelfde perceel. De “wachtmuur” is bijgevolg niet opgetrokken in de perceelsgrens, zodat geen toepassing kan worden gemaakt van de afwijkingsbepaling.

...

#### **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

- De bestaande toestand: de aanvraag heeft betrekking op een perceel aan het begin van Waarbeek. Het perceel is bebouwd met een ééngesinswoning, type driegevelwoning. De aangrenzende percelen zijn bebouwd. Aan de linkerzijde bevindt zich een ééngesinswoning, verder naar achter ingeplant. Aan de rechterzijde bevindt zich een ééngesinswoning, quasi ingeplant tot in de perceelsgrens. De omliggende bebouwing bestaat er overwegend uit vrijstaande ééngesinswoningen.
- De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen: de aanvraag voorziet in het afsplitsen van één bouwkegel, bestemd voor een ééngesinswoning in halfopen verband, als afwerking van de bestaande wachtgevel. Het afgesplitste lot heeft een oppervlakte van ca. 6,45 a. Het overblijvende gedeelte met de bestaande woning wordt uit de verkaveling gesloten.

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

...

Het afsplitsen van een bijkomende woonkegel in agrarisch gebied is principieel in strijd met de bestemming. Gelet de bestaande woning centraal op het perceel is ingeplant, en de bedoelde wachtgevel zich op ca. 12 m van de linkerperceelsgrens bevindt, kan geen

*toepassing gelaakt worden van de hierboven vermelde afwijkingsbepaling.*

### **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.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse weigert op 3 december 2012 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij en neemt het ongunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar integraal over.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 18 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 maart 2013 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 21 maart 2013 beslist de verwerende partij op 21 maart 2013 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### **5.2 Beschrijving van de aanvraag**

*De aanvraag beoogt het verkavelen van een perceel in twee kavels. De kavel 1 heeft een oppervlakte van 6a 45ca en wordt bestemd om te bebouwen met een eengezinswoning in halfopen bebouwing. De kavel 2 is bebouwd met een eengezinswoning en wordt uit de verkaveling gesloten.*

*De kavel 1 heeft een breedte van 12.00m aan de straat en een maximale diepte van 53.00m. De stedenbouwkundige voorschriften laten een bouwdiepte van maximaal 15.00m op de benedenverdieping toe en een maximale bouwdiepte van 12.00m op de verdieping. Het plan toont een minimale bouwvrije strook van 3.00m breedte. De bouwlijn ligt in het verlengde van de bouwlijn van de woning op kavel 2.*

#### **5.3 Beschrijving van de plaats**

*Het goed is gelegen langs de straat Waarbeek ten noordoosten van het centrum van Asse. De Waarbeek is een zijweg van de straat Huinegem waar een nieuw rondpunt werd aangelegd in functie van de Ringweg rond Asse. Het goed bevindt zich langs noordelijke zijde van de straat onmiddellijk in het begin van de weg op korte afstand van dit nieuwe rondpunt. Dit gedeelte van de Waarbeek, over een lengte van ±250m, wordt gekenmerkt door een landelijk woonlint met eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing.*

*Het perceel heeft een totale breedte van ±24m aan de straat en een diepte van ±125m. Op een afstand van minimaal 4.50m van de rechtse zijdelingse perceelsgrens staat een eengezinswoning. Het hoofdvolume heeft een breedte van ±8.00m en een diepte van ±9.00m, twee bouwlagen en een zadeldak. Er zijn verschillende aanbouwen over een bijkomende diepte van ±15.00m.*

*...*

## 5.6 Beoordeling

a) .....

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het verkavelen van een perceel grond voor de oprichting van een eengezinswoning is niet in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

c) De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omvat een afwijkingsbepaling die het in bepaalde gevallen mogelijk maakt om toch een residentiële bestemming te realiseren binnen het agrarisch gebied, zijnde de 'afwerkingsregeling'. Zo bepaalt artikel 4.4.3 dat voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is toch een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning kan worden afgegeven, indien voldaan is aan alle hierna volgende 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 650m<sup>2</sup>;

3° het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1.000m<sup>3</sup>;

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

Deze mogelijkheden gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden en 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.

Verder wordt gespecificeerd wat precies onder een 'wachtmuur' wordt verstaan. Het moet gaan ofwel om een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens, ofwel om een enkele wand die al op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

d) De verkaveling voorziet in een kavel 1 met een oppervlakte van 6a 45ca. In de stedenbouwkundige voorschriften kan expliciet opgenomen worden dat het volume van de woning beperkt moet blijven tot 1.000m<sup>3</sup>. De bestaande woning is een vergunde niet verkrotte woning.

Om te voldoen aan de voorwaarden voor de toepassing van de afwerkingsregeling moet echter eveneens voldaan zijn aan de eerste voorwaarde dat het om een wachtmuur moet gaan van een bestaande woning op een belendend perceel. De woning waar tegenaan zou worden gebouwd staat niet op een belendend perceel maar op hetzelfde perceel. De aanvraag komt dan ook niet in aanmerking voor de toepassing van de afwerkingsregel.

e) De invoering van de afwerkingsregel is bedoeld om storende en ontsierende zijgevels op de perceelsgrens een afwerking te geven in het straatbeeld. Voorliggende zijgevel ligt

*niet op de perceelsgrens waardoor deze gevel als een volwaardige gevel kan afgewerkt worden. Er kan een gevelsteen tegen geplaatst worden en er kunnen raamopeningen in gemaakt worden. Op deze manier wordt een afwerking verkregen zonder dat de druk op het agrarisch gebied wordt verhoogd.*

*f) In het beroepschrift wordt aangehaald dat dit perceel in het verleden wel twee aparte kadastrale percelen gekend heeft en dat deze beide percelen op een verschillend tijdstip zijn aangekocht. Het is niet duidelijk wanneer de samenvoeging van beide percelen gebeurd is. In ieder geval kan in voorliggende aanvraag niet anders dan een beoordeling gemaakt worden op basis van de huidige toestand.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- de nieuwe woning wordt niet aangebouwd bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel, maar bij een bestaande woning op hetzelfde perceel; er kan geen toepassing gemaakt worden van de afwijkingsbepaling volgens art. 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 17 april 2013.

Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 29 mei 2013, is dus tijdig.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt, overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang om bij de Raad een beroep in te stellen.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **Enig middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.3 VCRO.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij ten onrechte oordeelt dat er geen toepassing gemaakt kan worden van de afwerkingsregel zoals bepaald in artikel 4.4.3 VCRO omdat het niet zou gaan over twee belendende percelen.

De verzoekende partij verwijst onder meer naar de memorie van toelichting en naar het plan bij haar bouwvergunning van 5 mei 1966 om te stellen dat zij overeenkomstig artikel 4.4.3 VCRO

wel degelijk haar woning heeft opgetrokken op de in 1966 bestaande kadastrale perceelsgrens. Volgens de verzoekende partij bepaalt artikel 4.3.3 VCRO geenszins dat het begrip “belendende percelen” geïnterpreteerd moet worden als twee verschillende “kadastrale percelen” op het ogenblik van de aanvraag. De aanvraag voldoet volgens de verzoekende partij dan ook aan de voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO.

De verzoekende partij benadrukt dat het historisch over twee verschillende (kadastrale) percelen gaat. Bij de opsplitsing van het naastgelegen perceel nummer ‘250 o’ in 1975 heeft de verzoekende partij een deel daarvan gekocht, en heeft “het kadaster” het aangekochte perceel en het perceel waarop de verzoekende partij reeds gebouwd had, op eigen initiatief samengevoegd. Indien een derde het toenmalige deelperceel nummer ‘250 o’ zou hebben gekocht, zou er volgens de verzoekende partij nooit enige discussie zijn geweest om de afwerkingsregel toegepast te zien.

De verzoekende partij verwijst tot slot uitdrukkelijk naar de decreetswijziging van 11 mei 2012 betreffende de wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die voorziet dat artikel 4.4.3 VCRO ook kan worden toegepast voor verkavelingsaanvragen. De voorliggende verkavelingsaanvraag voldoet volgens de verzoekende partij dan ook aan de voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO.

De verzoekende partij stelt tot slot dat het kadastraal samenvoegen van percelen niets te maken heeft met de stedenbouwkundige aspecten van een aanvraag en/of de reglementering daaromtrent. Een kadastrale perceelsgrens is, volgens de verzoekende partij, ook niet hetzelfde als een perceelsgrens op het terrein of een stedenbouwkundige perceelsgrens ingevolge een stedenbouwkundige vergunning welke historisch is verankerd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden gesteld door artikel 4.4.3 VCRO aangezien er sprake is van één kadastraal perceel, met als nummer ‘250 r’. Volgens de verzoekende partij is de bestaande woning dan ook niet ingeplant op of tot tegen de perceelgrens van een belendend perceel. De omstandigheid dat het perceel nummer ‘250 r’ in het verleden bestond uit twee verschillende kadastrale percelen, doet volgens de verwerende partij geen afbreuk aan het feit dat het vandaag de dag één perceel betreft. Zij benadrukt dan ook dat er van een schending van artikel 4.4.3 VCRO geen sprake kan zijn.

3.

In haar wederantwoordnota doet de verzoekende partij geen nieuwe overwegingen gelden en benadrukt zij dat zij haar woning met een wachtmuur tot tegen de perceelgrens heeft gebouwd. Wat de kadastrale administratie heeft gedaan nadat de verzoekende partij een deel van het naastliggende perceel ‘250 o’ heeft aangekocht, is voor rekening van het kadaster, maar kan geen afbreuk doen aan de mogelijkheid om de afwerkingsregel toe te passen nu de percelen in de feiten nog steeds twee afzonderlijke percelen zijn.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming agrarisch gebied.

De aanvraag voorziet in het verkavelen van het betreffende perceel in twee loten in het kader van de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO (de afwerkingsregel) zodat er in de toekomst een woning tegen de wachtmuur van de woning van de verzoekende partij zou kunnen worden gebouwd. Het

te verkavelen perceel heeft één kadastraal nummer en omvat zowel een braakliggend gedeelte, als een afgewerkt deel met de woning van de verzoekende partij. De verkaveling bestaat in de afsplitsing van een deel van het braakliggend deel met een oppervlakte van 645m<sup>2</sup>. Het lot 2, bebouwd met de eengezinswoning, wordt uit de verkaveling gesloten.

De verwerende partij weigert de aanvraag – en de toepassing van de afwerkingsregel - om de volgende reden:

*“de nieuwe woning wordt niet aangebouwd bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel, maar bij een bestaande woning op hetzelfde perceel; er kan geen toepassing gemaakt worden van de afwijkingsbepaling volgens art. 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.*

2.

Uit de feitelijke gegevens van het dossier, terug te vinden in het administratief dossier en de stukken van de verzoekende partij, blijkt dat de verzoekende partij op 5 mei 1966 een stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen voor de oprichting van een eengezinswoning op het perceel 250 n. In januari 1975 koopt de verzoekende partij samen met haar echtgenoot een deel van het naastgelegen perceel 250 o (aangeduid als bouwgrond en als lot 3 en in de koopakte). Na deze aankoop werden beide percelen kadastraal samengevoegd onder het nummer 250 r. Dit blijkt uit het stuk dat door de verzoekende partij is neergelegd naar aanleiding van de hoorzitting bij de verwerende partij, als antwoord op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waar werd gesteld dat het niet duidelijk is wanneer de samenvoeging van de beide percelen gebeurd was.

3.

Artikel 4.4.3 VCRO regelt de ‘afwerkingsregel’ (onderafdeling 3) als een mogelijkheid tot afwijking (afdeling 1) van de stedenbouwkundige voorschriften (hoofdstuk IV) in het vergunningenbeleid (titel IV) van de VCRO.

Artikel 4.4.3 VCRO luidde, ten tijde van de bestreden beslissing, als volgt:

“ ...

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

- 1° de nieuwe woning is van:
  - a) hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel,*
  - b) hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren;**
- 2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m<sup>2</sup>;*
- 3° het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup>;*
- 4° de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.*

*De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of*



*woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.*

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

- 1° een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;*
- 2° een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.*
- ...*

Het wordt niet betwist, en dit blijkt ook uit de bestreden beslissing, dat de aanvraag de creatie betreft van een perceel met een oppervlakte van 645m<sup>2</sup> en dat de aanpalende bestaande woning vergund en niet verkrot is.

4.

Zoals reeds gesteld, weigert de verwerende partij de aanvraag omdat er volgens haar geen sprake is van een belendend perceel, aangezien de woning (en de wachtmuur) waar tegenaan zou worden gebouwd op hetzelfde perceel staat.

In de antwoordnota stelt de verwerende partij dat het duidelijk gaat om één perceel met één kadastraal nummer (250r) dat men wenst op te splitsen in twee aparte kavels, zodat de bestaande woning niet 'op of tegen de perceelsgrens' van een belendend perceel staat, zoals nochtans voorgeschreven door artikel 4.4.3 VCRO. Zij is van oordeel dat zij dient uit te gaan van de huidige toestand, en niet van een toestand in het verleden.

5.

Het standpunt van de verwerende partij kan niet worden gevolgd.

Samen met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat nergens in artikel 4.4.3 VCRO of in de memorie van toelichting bepaald wordt dat het begrip "belendend perceel" geïnterpreteerd moet worden als zijnde twee percelen met twee verschillende kadastrale nummers.

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

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

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

*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.

...

De regel kan slechts worden toegepast op percelen van ten hoogste 650 m<sup>2</sup> ; deze maximale oppervlakte is afgeleid van de richtnorm, opgenomen in het RSV, van 15 woningen/ha in landelijk gebied. Indien men de regel wil toepassen op een groter perceel, zal eerst een verkaveling moeten worden doorgevoerd. Deze regeling vermijdt het onoordeelkundig aansnijden van open ruimten.

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

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

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

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

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

*Om daarvoor een oplossing te vinden, werd door de betrokken eigenaars gezocht naar andere middelen om grotere percelen op te splitsen, zoals een notariële verdeling in de zin van artikel 5.2.2 van de VCRO. In de praktijk bleek die procedure echter vrij omslachtig en rezen heel wat vragen over de toepassingsmodaliteiten. Zo kan een notariële verdeling strikt genomen enkel worden doorgevoerd wanneer de eigenaar minstens één van de percelen (verkregen na de splitsing) wenst over te dragen.*

*Om die onduidelijkheden en toepassingsproblemen te verhelpen en beter aan te sluiten bij de oorspronkelijke bedoeling van artikel 4.4.3 wordt thans in de tekst uitdrukkelijk opgenomen dat niet enkel een stedenbouwkundige vergunning kan worden afgegeven overeenkomstig de afwerkingsregel, maar ook een verkavelingsvergunning.*

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

6.

De kadastrale nummering van percelen of hernummering van percelen naar aanleiding van een verkoop (mutatie) heeft op zich niets te maken met het stedenbouwkundig statuut van een perceel. De nummering van de percelen is slechts een methode van het Kadaster om de percelen te lokaliseren en te identificeren: enerzijds om een fiscaal inkomen aan een onroerend goed toe te kennen, anderzijds om de actuele gekende toestand van een onroerend goed weer te geven zowel wat betreft zijn configuratie als wat betreft zijn eigenaar.

In het voorliggende dossier staat het vast dat er in 1975 in de kadastrale nummering een mutatie is doorgevoerd omwille van een verandering van titularis ingevolge een verkoop.

In de feiten staat het evenzeer vast dat de verzoekende partij de eerste bouwer was op zijn oorspronkelijk perceel 250 n en daar op de toen bestaande perceelgrens een woning met wachtmuur heeft opgericht. Dit blijkt uit de bouwvergunning van 5 mei 1966. In die zin voldoet de verzoekende partij aan de voorwaarde van artikel 4.4.3, derde lid VCRO dat stelt dat de wachtmuur vóór 1 september 2009 diende opgetrokken te zijn op of tot tegen de perceelsgrens. De vervulling van deze voorwaarde dient, in tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, niet beoordeeld te worden op basis van de huidige toestand, dus het moment van de beoordeling van de bouwaanvraag, maar op het moment van de oprichting van deze woning, een moment dat gelegen dient te zijn vóór 1 september 2009.

Daarnaast staat het ook vast dat de decreetgever via de wijziging van artikel 4.4.3 VCRO het mogelijk heeft gemaakt om via een verkaveling toepassing te maken van de afwerkingsregel.

Met de voorliggende verkavelingsaanvraag wordt een bijkomend perceel gecreëerd, zodat er wel degelijk sprake is van een belendend perceel, met name het perceel waarop de oorspronkelijke woning van de verzoekende partij staat. De omstandigheid dat de aanvraag betrekking heeft op één kadastraal perceel doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke realiteit.

In de feiten is het immers duidelijk dat er na het bouwen van de eerste woning van de verzoekende partij en de aankoop van het deel van perceel 250 0 sprake is van een afzonderlijk perceel, dat nooit 'feitelijk' werd samengevoegd met het oorspronkelijk perceel 250 k. Het loutere feit dat om kadastrale redenen de twee afzonderlijke, naast elkaar gelegen percelen, een nieuw kadastraal nummer kregen om fiscale redenen en ter identificatie van de eigenaar, doet geen afbreuk aan de feitelijkheid dat het steeds om twee afzonderlijke percelen is blijven gaan. De in het administratief dossier aanwezige foto's tonen dit duidelijk aan: het te verkavelen perceel is nog volledig braakliggend en het reeds bebouwd perceel is afgesloten met een afsluiting en beplanting. Het "Van Dale Groot woordenboek van de Nederlandse taal" definieert het begrip 'belendend' bovendien als 'ernaast gelegen'.

Door de gevraagde verkaveling worden twee naast elkaar gelegen percelen gecreëerd, waarbij de mogelijkheid wordt voorzien dat op het ene perceel aangebouwd wordt aan een wachtmuur van de bestaande woning op het naastgelegen (belendend) perceel. Hierboven werd reeds vastgesteld dat deze wachtmuur in 1966 op de toen bestaande grens van perceel 250 k werd opgericht.

7.

De interpretatie die de verwerende partij aan het begrip "belendend perceel" geeft, strookt dan ook niet met de bewoordingen en het doel van artikel 4.4.3 VCRO, nu uit de feiten blijkt dat het gaat om twee naast elkaar gelegen afzonderlijke percelen en de woning van de verzoekende partij vóór 1 september 2009, met name in 1966, ontegensprekelijk met een wachtmuur op de perceelsgrens werd gebouwd.

Het middel is gegrond.

**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 21 maart 2013, waarbij aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van een perceel in twee kavels op het perceel gelegen te 1730 Asse, Waarbeek zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 250 r .
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie 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.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 25 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,  
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS