

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0303 van 11 juni 2013
in de zaak 1112/0040/SA/2/0024

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Eva DE WITTE
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 september 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 juli 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 28 april 2011 ingewilligd.

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 25 april 2012 met nummer S/2012/0083 heeft de voorzitter van de derde kamer de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de vierde kamer, om met een beschikking van 15 oktober 2011 toegewezen te worden aan de derde kamer, werd op 25 april 2012 toegewezen aan de tweede kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Eva DE WITTE die verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

De zaak werd in dezelfde staat in voortzetting gesteld naar de zitting van 6 november 2012, in afwachting van de uitspraak in de burgerlijke procedure voor de rechtbank van eerste aanleg betreffende de grenslijn tussen de percelen van de verzoekende en de tussenkomenende partijen.

2.

Op de zitting van 6 november 2012 werd de behandeling van de vordering tot vernietiging ambtshalve verdaagd naar de zitting van 18 december 2012 omdat er nog geen uitspraak was in de burgerlijke procedure. Hetzelfde gebeurde op de zitting van 18 december 2012, waar de behandeling verdaagd werd naar de zitting van 26 maart 2013. De zitting van 26 maart 2013 werd ambtshalve verdaagd naar 9 april 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

De tussenkomenende partijen bezorgden op 3 april 2013 het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Gent van 19 maart 2013.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft opnieuw verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Eva DE WITTE die verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 13 oktober 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 15 oktober 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 28 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een halfopen eengezinswoning aan een bestaande wachtgevel”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen binnen 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 9 februari 2011 tot en met 10 maart 2011, wordt één bezwaarschrift, uitgaande van de huidige verzoekende partij, ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Oost-Vlaanderen, brengt op 25 februari 2011 een ongunstig advies uit.

Op 24 maart 2011 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke volgend gunstig standpunt in:

“ ...

De bouwplaats is gelegen aan de rand van dorpskern van de deelgemeente Melsen, langsheen de schaars bebouwde zijde van de [REDACTED]. De halfopen eengezinswoning wordt aangebouwd aan de wachtgevel van de halfopen bebouwing op het rechtsaanpalende perceel en volgt de dakhelling en nokhoogte van deze woning over een breedte van 4m. Door de voorgevel van dit deel van de woning licht terug te trekken van deze van de aanpalende bebouwing ontstaat ruimte voor een beperkte tweede bouwlaag. De rest van de woning wordt opgevat als één bouwlaag onder zadeldak. De bouwdiepte blijft beperkt tot 15m en ten opzichte van het links aanpalende perceel wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 4m gerespecteerd. Bijgevolg brengt het ingediende ontwerp de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 18 april 2011 volgend ongunstig advies:

“ ...

Het proces-verbaal van opmeting opgemaakt door de landmeter-expert op 07/07/2010 toont aan dat woning nr 1 gebouwd is op de perceelsgrens. Door de plaatsing van de weide-afsluiting op het linksaanpalend perceel wordt de indruk gewekt dat de scheiding tussen de percelen zich daar bevindt.

Voor de aanvraag wordt art. 4.4.3. van de VCRO toegepast.

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 linkergevel van de bestaande woning bevat een aantal constructieve elementen, zoals muurankers. De dakpannen schermen een deel van de gevel af. De gevel is afgewerkt isolerend sierpleister, en niet met tijdelijke waterafstotende materialen. Het betreft hier dus geen wachtgevel maar een afgewerkte blinde gevel.

De mogelijkheid tot aanbouwen is besproken op een 3 partijenoverleg, in het verslag wordt vermeld dat het hier geen wachtgevel betreft.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke weigert op 28 april 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen met integrale overname van het eigen gunstige advies en het ongunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 25 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 13 juli 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 12 juli 2011 beslist de verwerende partij op 28 juli 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

Het aangewende materiaalgebruik is in overeenstemming met de omgeving.

...

2.6 Beoordeling

2.6.1 De watertoets

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

...

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag betreft het bouwen van een driegevelwoning. Volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone ligt het perceel in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De aanvraag is in principe strijdig met de bepalingen van het gewestplan.

De vergunning verlenende overheid mag bij het verlenen van een gunstig advies toepassing maken van de afwijkingsbepalingen vervat in de Onderafdeling 3. Afwerkingregel, meer bepaald het art 4.4.3 van de Vlaamse Codex indien de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een eengezinswoning mits voldaan is aan de hierna gestelde voorwaarden:

- *het betreft een driegevelwoning, aangebouwd bij een wachtmuur aan een bestaande woning op een belendend perceel.*
- *de oppervlakte van het te bebouwen perceel bedraagt max. 650m².*
- *het bouwvolume van de nieuw op te richten woning bedraagt max. 1000m³*
- *de aanpalende bestaande woning of woningen is per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.*
- *het betreft geen ruimtelijk kwetsbaar gebied. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.*

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

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

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

De aanvraag beoogt het oprichten van een driegevelwoning, aangebouwd aan een wachtgevel bestaande uit een wand met een dikte van 19cm, welke werd opgetrokken tot op de perceelsgrens en een volledig gesloten karakter heeft.

De nieuwbouw zou verwezenlijkt worden op een perceel met een oppervlakte van 642m². Het bouwvolume van de nieuwbouw woning bedraagt 986m³. De aan te bouwen woning is vergund, wordt bewoond en is niet verkrot.

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 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 15cm dikke op te trekken wand van de hoofdbouw welke zal aangebracht worden tegen de bestaande wachtgevel.

Ook het gegeven dat deze gevel bezet is met crepi kan er niet in resulteren dat het hier niet meer om een wachtgevel gaat, deze crepi is immers bedoeld als waterafstotende laag, wat blijkt uit de afwezigheid van isolatie en de beperkte dikte van de crepi.

De dakafwerking met gevelpannen langs de dakrand van de puntgevel van de wachtgevel betreft een beperkte afwijking uitgevoerd door de aanpalende eigenaar, tijdens van vergunning vrijgestelde renovatie- en dakwerken van de aan te bouwen woning. Het aanbrengen van overslagpannen was de eenvoudigste en duurzaamste oplossing om de

dakrand van de wachtgevel af te werken en waterinsijpeling te voorkomen, zeker gezien deze volgens de toen vigerende wetgeving niet kon aangebouwd worden.

Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat hij niet de dupe kan zijn van de keuzes van de aanpalende eigenaar de gevel te bezetten met crepi en het dak te voorzien van randpannen, die deze keuzes uitvoerde zonder akkoord van de eigenaar van de grond waarboven deze werken uitgevoerd werden, noch van het feit dat aanpalende zijn gevel niet heeft afgewerkt met een klassieke vochtwering maar met een duurzamere maar eveneens waterkerende crepi-afwerking, om heden op basis van de wetgeving als voorzien in de Vlaamse Codex, meer bepaald artikel 4.4.3, zijn eigendom te bebouwen.

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

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het nieuw oprichten van een driegevelwoning in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, binnen een bestaande gebouwengroep. Het gaat hier om een bescheiden woning op een bescheiden perceel, zodat de impact op het herbevestigd agrarisch gebied slechts beperkt zal zijn.

De beoogde halfopen eengezinswoning wordt aangebouwd aan de wachtgevel van de halfopen bebouwing op het rechtsaanpalende perceel en volgt de dakhelling en nokhoogte van deze woning over een breedte van 4m. Qua insnijding in het agrarisch gebied wordt minder diep gegaan dan de bebouwing op het aanpalend perceel.

Door de voorgevel van het voorste deel van de nieuwbouwwoning licht terug te trekken van deze van de aanpalende bebouwing ontstaat ruimte voor een beperkte tweede bouwlaag. De rest van de woning wordt opgevat als één bouwlaag onder zadeldak.

De voorgevel van de nieuw op te richten woning wordt onder meer om reden van de aanwezigheid van een gasontspanner, 1m teruggetrokken ten opzichte van de voorgevel van de bestaande woning op het rechtsaanpalende perceel. Gezien de gasontspanner zich op 0,40m achter de voorgevel van de voormelde bestaande woning bevindt, blijft deze bereikbaar.

De gelijkvloerse bouwdiepte blijft beperkt tot 15m, wat ruimtelijk aanvaardbaar is, gelet op de meerdiepte van de aan te bouwen woning.

Aan de zijde van het links aanpalende perceel wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 4m voorzien.

Het voorliggende ontwerp brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

2.7 Conclusie

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

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Met het arrest van 25 april 2012 met nummer S/2012/0083 heeft de Raad reeds geoordeeld dat het beroep tijdig werd ingesteld en dat de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO beschikt.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 september 1977, van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna genoemd Inrichtingsbesluit), van artikel 4.4.3 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke formele motivering van bestuurshandelingen (hierna genoemd de formele motiveringswet), alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming en dat de verwerende partij ten onrechte toepassing heeft gemaakt van de afwijkingsbepaling in artikel 4.4.3 VCRO. Volgens de verzoekende partij is niet aan de voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO voldaan.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij foutief geoordeeld dat de woning van de verzoekende partij opgericht is tot tegen de perceelsgrens. Zij verwijst hiervoor naar "*een verslag van landmeter SMITH van augustus 2011*", en betoogt dat haar woning zich op 25cm van de perceelsgrens bevindt. De bestreden beslissing is dan ook in strijd met de concrete feitelijke gegevens.

Ondergeschikt stelt de verzoekende partij dat de zijgevel van haar woning geen wachtmuur is in de zin van artikel 4.4.3 VCRO, aangezien het een enkele muur is die weliswaar met een definitieve waterafstotende bekleding is afgewerkt. Volgens de verzoekende partij is er geen sprake van een tijdelijke waterafstotende bekleding gelet op de crepi die zij heeft aangebracht. Hier anders over oordelen zou kennelijk onredelijk zijn.

Ten slotte stelt de verzoekende partij dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 650m², zodat niet aan de voorwaarde van artikel 4.4.3, eerste lid, 2° VCRO is voldaan.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij zich in de bestreden beslissing van 28 juli 2011 heeft gebaseerd op het proces-verbaal van meting, opgesteld door de landmeter-expert REYNÉ van 7 juli 2010. De verwerende partij wijst erop dat het verslag van landmeter SMITH, waarnaar de verzoekende partij verwijst, opgemaakt is in augustus 2011, dus nadat zij het bestreden besluit heeft genomen. Volgens de verwerende partij is de betwisting omtrent de perceelsgrens een burgerrechtelijke zaak. Zij stelt dat zij geen enkele reden had om te twijfelen aan het verslag dat werd opgemaakt door landmeter-expert REYNÉ.

Daarnaast herhaalt de verwerende partij dat zij op een correcte wijze heeft beslist dat de zijgevel wel degelijk een wachtmuur is in de zin van artikel 4.4.3 VCRO, en zij herhaalt haar redenering uit de bestreden beslissing. Ook wat de grootte van het perceel betreft, benadrukt de verwerende partij dat zij aan de hand van de voorliggende stukken op een correcte wijze heeft beslist en dat de verzoekende partij zich beperkt tot loze beweringen.

3.

De tussenkomende partijen merken voorafgaandelijk op dat de discussie omtrent de eigendomsbegrenzing een louter burgerrechtelijke discussie is, die door de Raad niet kan worden beslecht. De tussenkomende partijen stellen evenwel dat deze discussie geen reden is om de bestreden beslissing 'op de helling' te zetten omdat, als zou blijken dat de zijgevel niet tot op de perceelsgrens staat, de vergunning toch niet uitvoerbaar is.

De tussenkomende partijen betwisten het standpunt van de verzoekende partij inzake de inplanting van de zijgevel. Zij stellen dat de verzoekende partij het verslag van landmeter SMITH niet bijbrengt, en dat de heer SMITH aan landmeter REYNÉ heeft laten weten dat hij het opmetingsplan van de heer [REDACTED] van 21 november 1987 heeft bevestigd, waaruit blijkt dat de woning van de verzoekende partij tot op de perceelsgrens is opgericht. Volgens de tussenkomende partijen heeft de verzoekende partij eigenhandig de eigendomsgrens gemanipuleerd door geplaatste paaltjes te verwijderen en opnieuw te plaatsen.

Daarnaast betogen de tussenkomende partijen dat de zijgevel een wachtmuur is en dat de crepi-laag niet impliceert dat er geen sprake is van een tijdelijke waterafstotende laag. Zij halen de overweging uit de bestreden beslissing aan en stellen dat de verzoekende partij niet aantoonst op welke manier de verwerende partij foutief heeft geoordeeld dat de zijgevel een wachtmuur zou zijn. Of er al dan niet sprake is van een wachtgevel, kan volgens de tussenkomende partijen niet worden bepaald door de uitvoering van de werken door de eigenaar van de woning. Hier anders over oordelen, maakt artikel 4.4.3 VCRO zinledig.

Wat de grootte betreft van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, stellen de tussenkomende partijen dat een deel van het perceel met een oppervlakte van 642m² werd afgesplitst zodat aan de voorwaarde van artikel 4.4.3, eerste lid, 2° VCRO is voldaan.

4.

De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend en benadrukt dat de zijgevel geen wachtmuur is omdat hij niet werd afgewerkt met een tijdelijke waterafstotende bekleding. Zij verwijst hiervoor naar het driepartijenoverleg van 21 oktober 2010 en het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 18 april 2011. De verzoekende partij neemt ook akte van het feit dat een deel van het perceel met een grootte van 642m² werd afgesplitst.

De verzoekende partij brengt de Raad ook op de hoogte van het feit dat de tussenkomende partijen een procedure voor de rechtbank van eerste aanleg te Gent zijn gestart teneinde de eigendomsgrenzen te laten vaststellen.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij bij de uiteenzetting van haar middel zowel de schending inroept van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, als de schending van het materiële motiveringsbeginsel.

De bestreden beslissing bevat evenwel een formele motivering, zoals hierboven reeds geciteerd. Artikel 2 van de formele Motiveringswet is dan ook niet geschonden aangezien de formele motieven uitdrukkelijk in de bestreden beslissing zijn opgenomen.

Uit de uiteenzetting van haar eerste middel blijkt dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kent. Zij bekritiseert de feitelijke en juridische juistheid ervan en de onredelijke beoordeling ervan door onzorgvuldige feitenvinding.

Het gaat terzake om de deugdelijkheid van de motieven, wat de materiële motivering betreft, en niet de formele motivering.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht en van artikel 3 van de formele Motiveringswet aangezien ook daar de afdoende motiveringsplicht is opgenomen.

2.

De verwerende partij heeft toepassing gemaakt van artikel 4.4.3 VCRO om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Dit artikel bevat volgende voorwaarden:

“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 verwerende partij stelt vast dat de aanvraag voldoet aan deze voorwaarden en besluit om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Zij stelt immers dat het bouwvolume van de nieuwe woning 986m³ bedraagt en dat de aanpalende woning vergund is, niet verkrot is, en bewoond wordt. Deze vaststellingen worden door de verzoekende partij niet betwist.

De verzoekende partij betwist wel de oppervlakte van het perceel en het feit dat de zijgevel van de aanpalende woning een wachtmuur is.

3.

Wat betreft de discussie omtrent de oppervlakte van het perceel, dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij terecht heeft gesteld dat het perceel een oppervlakte heeft van 642m². De

verzoekende partij toont haar bewering niet aan, aan de hand van concrete stukken zoals plannen. De verzoekende partij stelt enkel dat het perceel van de tussenkomende partijen 2 à 3 maal zo groot is als haar perceel en haar perceel heeft een oppervlakte van 925m².

Uit het bouwplan, gevoegd bij het aanvraagdossier, blijkt echter dat de aanvraag betrekking heeft op een deel van het kadastrale perceel. Dit deel heeft een oppervlakte van 642,12m², hetgeen kleiner is dan 650m². De tussenkomende partijen leggen tevens de splitsingsakte voor.

De aanvraag voldoet dan ook aan de tweede voorwaarde van artikel 4.4.3 VCRO.

4.

De verzoekende partij meent dat er geen sprake is van een wachtmuur doordat de woning niet wordt opgericht tot tegen de perceelsgrens. Zij stelt dat haar zijgevel op 25 centimeter van de perceelsgrens is opgericht zodat er geen sprake kan zijn van een wachtmuur. De tussenkomende partijen stellen ook een vordering te hebben ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg te Gent om de perceelsgrens te laten vaststellen.

In de VCRO wordt volgende definitie gegeven van een wachtmuur:

“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.”*

Bij vonnis van 19 maart 2013 heeft de rechtbank van eerste aanleg te Gent het volgende beslist met betrekking tot de perceelsgrens:

*“ ...
Samen met de eisers dient derhalve te worden besloten dat de perceelsgrens tussen de aanpalende eigendommen van de partijen wel degelijk (precies) samenvalt met en/of in het verlengde ligt van de buitenzijde van de linkerzijgevel van de bestaande woning, d.w.z. in de toestand waarin deze muur zich oorspronkelijk bevond, m.a.w. vóór hij werd bedekt met een laag crepi (sierpleister). Kortom, het is (de buitenkant van) het originele metselwerk (stenen, cement en voegen) van de bedoelde zijmuur dat de grens met de (actuele) eigendom van de eiseres markeert.
... ”*

De rechtbank van eerste aanleg verwees naar oude bouwplannen van 1979, het opmetingsplan van landmeter-expert Sierens van 21 november 1987 en de brief van landmeter Reyné om te besluiten dat de perceelsgrens samenvalt met de buitenzijde van de linkerzijgevel van de woning van de verzoekende partijen.

Terecht kon de verwerende partij er dan ook vanuit gaan dat de perceelsgrens samenvalt met de linkerzijgevel van de verzoekende partij en had zij inderdaad geen reden om te twifelen aan het verslag van landmeter Reyné dat bij de aanvraag werd gevoegd. Het feit dat tegen het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg inmiddels beroep werd aangetekend, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

5.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft een ongunstig advies verleend omdat de zijgevel niet voldeed aan de in de VCRO vooropgestelde definitie van 'wachtmuur'. Hij verwees naar het driepartijenoverleg waar er gesteld werd dat er een aantal constructieve elementen werden aangebracht in de zijgevel en dat de aangebrachte crepi op de zijgevel niet tijdelijk waterafstotend zou zijn. Ook zouden dakpannen een deel van de muur afschermen. De tussenkommende partijen hebben met hun administratief beroepschrift deze argumenten trachten te weerleggen.

Door het college van burgemeester en schepenen werd de zijgevel wél als een wachtmuur beschouwd. In het preadvies werd gesteld dat *'de aanwezigheid van een isolerende sierpleister geen stedenbouwkundige relevantie (heeft)'*.

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij op deze discussie geantwoord.

6.

Het perceel van de tussenkommende partijen ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Met de in artikel 4.4.3 VCRO 'heringevoerde' afwerkingsregel wordt het mogelijk om voor dit perceel, dat in principe niet voor woningbouw bestemd is, toch een stedenbouwkundige vergunning te bekomen, indien voldaan is aan de in artikel 4.4.3 VCRO opgesomde voorwaarden.

De woning van de tussenkommende partijen is van het driegeveltype en wordt aangebouwd aan een bestaande, bewoonde en niet-verkrotte woning die tegen de perceelsgrens opgetrokken is. De nieuwe woning is voorzien op een perceel kleiner dan 650 m² en heeft een bouwvolume van minder dan 1000m³.

De zijgevel van de aan te bouwen woning (van de verzoekende partij) bestaat uit een enkele wand van 19 cm dikte (volgens de beslissing van de verwerende partij), is afgezet met een laag crepi en heeft langs de dakrand van de puntgevel een aantal overhangende gevelpannen. De nieuw te bouwen woning van de tussenkommende partijen, die 1 meter achteruit gebouwd wordt om de gasteller van de verzoekende partij te vrijwaren, wordt uitgevoerd in een wand van 15 cm dikte.

7.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 138 nr. 1) wordt met betrekking tot de definitie van "wachtmuur" het volgende gesteld:

"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 burens. 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."*

Uit deze toelichting volgt dat de term 'tijdelijk', zoals opgenomen in artikel 4.4.3 VCRO, niet slaat op het materiaal van de bekleding aan de zijgevel maar wel op de tijdspanne tot wanneer een tweede bouwer tegen de zijgevel aanbouwt.

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij een kennelijk onredelijke of onzorgvuldige beslissing heeft genomen door te oordelen dat de zijgevel een wachtmuur is in de zin van artikel 4.4.3 VCRO. De verwerende partij stelt dat de muurankers, die aanwezig zijn omwille van de stabiliteit, ingewerkt kunnen worden in de op te trekken nieuwe zijgevel. Wat de crepi betreft, stelt zij dat er langs de buitenzijde geen isolatie aanwezig is en dat de crepi een beperkte dikte heeft. De verwerende partij heeft dan ook geoordeeld dat het om een waterafstotende laag gaat. Met betrekking tot de dakpannen oordeelt de verwerende partij dat deze zijn aangebracht om de wachtgevel af te werken en waterinsijpeling te voorkomen, wat ten tijde van het bouwen van de eerste woning de meest duurzame en eenvoudigste methode was.

De Raad kan de verwerende partij volgen wanneer zij stelt dat de tussenkomende partijen niet de dupe kunnen zijn van de keuzes van de verzoekende partij. De verzoekende partij slaagt er niet in om aan te tonen dat de verwerende partij ten onrechte toepassing heeft gemaakt van artikel 4.4.3 VCRO. De Raad oordeelt dan ook dat de bestreden beslissing zorgvuldig is opgesteld en gebruik heeft gemaakt van de juiste beschikbare feitelijke gegevens.

Door deze beoordeling wijkt de verwerende partij niet af van de strikte toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO. Zoals vermeld in de memorie van toelichting, moet de nieuwe woning immers een eengezinswoning van het driegeveltype zijn, kan de regel slechts toegepast worden op percelen van ten hoogste 650 m², mag de nieuwe woning ten hoogste 1000m³ zijn en moet de bestaande (eerste woning) hoofdzakelijk vergund en niet verkrot zijn. Al deze voorwaarden, die hier vervuld zijn, vermijden het onoordeelkundig aansnijden van open ruimten en beletten op hun beurt dat de aanbouw tegen een bestaande wachtmuur opnieuw aanleiding zou kunnen geven tot toepassing van dezelfde afwerkingsregel.

De verwerende partij kon dan ook terecht, met een bijkomende maar eigenlijk overkillige overweging, oordelen dat de tussenkomende partijen niet de dupe kunnen zijn van de keuze die de verzoekende partij destijds deed om haar zijgevel niet af te werken met een klassieke vochtwering, maar met een duurzamere en eveneens waterkerende crepi-afwerking, en het dak te voorzien van randpannen.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel van de materiële motivering.

De verzoekende partij meent dat er geen rekening wordt gehouden met de concrete impact op haar woning. Zij stelt dat het college van burgemeester en schepenen slechts enkele van haar bezwaren, ingediend tijdens het openbaar onderzoek, heeft beantwoord. Zij meent dat er niet geantwoord is op haar bezwaar over het verlies aan privacy.

Verder stelt de verzoekende partij dat uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of de verwerende partij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft geoordeeld. Het feit dat de verwerende partij middels een stijlfomule verwijst naar het bestaan van het verslag, volstaat volgens de verzoekende partij niet.

2.

De verwerende partij stelt dat zij wel degelijk rekening heeft gehouden met de woning van de verzoekende partij. Zij verwijst hiervoor naar een passage uit de bestreden beslissing.

Met betrekking tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel. De verwerende partij heeft dit verslag immers volledig gevolgd en daaruit blijkt dat zij haar beslissing heeft genomen op grond van het verslag. Noch de VCRO, noch de wet van 21 juli 1991 legt de verplichting op om de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag over te nemen.

3.

Ook de tussenkomende partijen menen dat er een voldoende afweging is gemaakt van de goede ruimtelijke ordening en de impact op de aanpalende woning.

De tussenkomende partijen stellen verder dat uit de bestreden beslissing wel degelijk kan afgeleid worden dat er rekening is gehouden met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij dat er geen rekening is gehouden met de concrete impact op haar woning. De verzoekende partij stelt dat er nergens in de bestreden beslissing melding wordt gemaakt van de impact van het voorgenomen bouwwerk op haar woning.

De verzoekende partij meent dat het aangeven van de datum van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volstaat om tot het besluit te komen dat de bestreden beslissing genomen is op grond van het verslag.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij heeft het advies van het college van burgemeester en schepenen van 24 maart 2011 opgenomen in de bestreden beslissing. In dit advies wordt wel degelijk geantwoord op het bezwaar van de verzoekende partij met betrekking tot de mogelijke aantasting van de privacy:

“ ...

De woning op het rechts aanpalende perceel heeft een grotere gelijkvloerse bouwdiepte dan het voorliggend ontwerp en de wachtgevel op de perceelsgrens heeft over de volledige diepte van de woning minstens een hoogte van 4,20m. Bijgevolg zullen noch de voorziene ramen op het gelijkvloers in de achtergevel van de ontworpen woning, noch deze op de verdieping in zij- en achtergevel – die bovendien allen geplaatst zijn op minstens 1,90m van de perceelsgrens en aldus in overeenstemming met de terzake geldende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek – enige invloed hebben op de privacy op dit aanpalende perceel.

...”

Onder de beschrijving van het aangevraagde stelt de bestreden beslissing:

“ ...

De nieuw op te richten halfopen eengezinswoning wordt aangebouwd aan de wachtgevel van de halfopen bebouwing op het rechts aanpalend perceel en volgt de dakhelling en nokhoogte van deze woning over een breedte van 4m.

...

Door de voorgevel van het voorste deel van de nieuwbouwwoning licht terug te trekken van deze van de aanpalende bebouwing ontstaat ruimte voor een beperkte tweede bouwlaag. De rest van de beoogde woning wordt opgevat als één bouwlaag onder zadeldak.

De bouwdiepte van voorliggende aanvraag blijft beperkt tot 15m en ten opzichte van het links aanpalend perceel wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 4m gerespecteerd.

De woning zelf heeft een volume van 986,16m³.

Het aangewende materiaalgebruik is in overeenstemming met de omgeving.

...”

Zij stelt bovendien bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening het volgende:

“ ...

De voorgevel van de nieuw op te richten woning wordt onder meer om reden van de aanwezigheid van een gasontspanner, 1m teruggetrokken ten opzichte van de voorgevel van de bestaande woning op het rechts aanpalend perceel. Gezien de gasontspanner zich op 0,40m achter de voorgevel van de voormelde bestaande woning bevindt, blijft deze bereikbaar.

De gelijkvloerse bouwdiepte blijft beperkt tot 15m, wat ruimtelijk aanvaardbaar is, geldt op de meerdiepte van de aan te bouwen woning.

...”

Uit deze overwegingen, samen met de concrete weerleggingen van de bezwaren door het college, blijkt dat de verwerende partij wel degelijk de impact van de af te leveren vergunning op de woning van de verzoekende partij is nagegaan. Minstens stelt de Raad vast dat de

verzoekende partij in gebreke blijft aan te tonen dat de verwerende partij op een kennelijk onredelijke wijze de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening zou hebben beoordeeld en meer in het bijzonder de impact op haar woning.

Dit eerste middelonderdeel is ongegrond.

2.

De verwerende partij dient over het bij haar ingestelde beroep uitspraak te doen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de deputatie immers de uitdrukkelijke verplichting op om haar beslissing omtrent het ingestelde beroep te nemen op grond van verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, opgesteld conform artikel 4.7.22 VCRO.

De verwerende partij treedt hierbij op als een orgaan van actief bestuur en dient de aanvraag conform artikel 4.7.21, §1 in fine VCRO in haar volledigheid te onderzoeken. Binnen de door haar toegekende appreciatiebevoegdheid en de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, oordeelt de deputatie of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

Omwille van de voormelde uitdrukkelijke verplichting uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO moet zij hierbij evenwel het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als basis gebruiken.

De Raad stelt vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een met de bestreden beslissing gelijkloend verslag heeft opgesteld. De Raad stelt eveneens vast dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwijst naar het bestaan van dit verslag.

3.

Uit de bespreking van het eerste middel is gebleken dat de verwerende partij in alle redelijkheid kon oordelen dat de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning op grond van artikel 4.4.3 VCRO. Uit de bespreking van het eerste middelonderdeel van het tweede middel is gebleken dat er geen schending voorligt van de motiveringsplicht.

De verzoekende partij heeft derhalve geen belang bij het louter inroepen van het geïndiceerde formele motiveringsgebrek, met name het niet vermelden van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het niet vermelden van de concluderende bevindingen van het verslag in de bestreden beslissing heeft de verzoekende partij dus niet belet om toch deze beoordeling te bekritisieren. Een loutere vernietiging voor dergelijk formeel gebrek levert de verzoekende partij geen enkel nuttig voordeel op.

Het tweede middelonderdeel van het tweede middel is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is deels onontvankelijk, deels ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200,00 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS