

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1037
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0189/A

Verzoekende partijen	1. de heer Luc MEULEWAETER 2. mevrouw Krista VAN HOYE vertegenwoordigd door advocaten Gregory VERMAERCKE en Jolien VAN DE WINCKEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200 Brugge, Dirk Martensstraat 23
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de bvba LANDMEETKUNDIG BUREAU DAENINCK-AUDENAERT vertegenwoordigd door advocaat Sofie DE MAESSCHALCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 december 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel van 22 juni 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor 1 lot voor een half-open bebouwing op een perceel gelegen te Brakel, Spinele zn, met als kadastrale omschrijving 7^{de} afdeling, sectie C, nr. 530.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 juni 2017.

Advocaat Jolien VAN DE WINCKEL voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Op 27 januari 2014 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het renoveren van de woning van de verzoekende partijen, omvattende tevens het afwerken van de rechter zijgevel met isolatie, leien en hoekpannen.

2.

De tussenkomende partij dient op 21 januari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “1 lot voor half-open bebouwing” op een perceel gelegen te Brakel, Spinele zn, met als kadastrale omschrijving 7de afdeling, sectie C, nrs. 530.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 9 maart 2015 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 22 juni 2015 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

De verkavelingsaanvraag voldoet niet aan de voorwaarden betreffende de afwerkingsregel. De blinde gevel werd immers volwaardig afgewerkt met isolatie, leien en hoekpannen. Deze afwerking werd goedgekeurd voor de bouwvergunning te Spinele 4, dd. 27/01/2014. Landschappelijk waardevolle gebieden zijn immers gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen en de schoonheidswaarde niet in gevaar te brengen. De doelstelling van de afwerkingsregel wordt als volgt omschreven: “storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op adequate manier wegwerken zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt”. Hiermee wordt bedoeld dat tijdelijk afgewerkte gevels met latten en plastic afgewerkt dienen te worden, ofwel door er een volwaardige gevel van te maken, ofwel door de mogelijkheid ertegen te bouwen indien de context die zou kunnen toelaten. Aan deze eerste optie wordt voldaan.

Gelet op het feit dat de aanvraag in de nabijheid van overstromingsgevoelig gebied ligt en een gevoeligheid voor grondverschuivingen kent, komt het watersysteem alleen maar ten goede als deze grond gespaard blijft van bebouwing en verharding.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Gelet op bovenstaande motivering wordt de aanvraag ongunstig geadviseerd.

(...)

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 22 juni 2015 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de verkavelingsvergunning..."

..."

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 24 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 september 2015 om dit beroep in te willigen.

De verwerende partij verklaart het beroep op 8 oktober 2015 gegrond. De verwerende partij beslist:

"...

2. Motivering

[...]

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De aanvraag staat immers niet in functie van enige agrarische activiteit, maar beoogt louter de oprichting van een residentiële eengezinswoning.

De aanvrager wenst gebruik te maken van de zgn. 'afwerkingsregel':

Art. 4.4.3 VCRO stelt: [...]

De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein voor het oprichten van een eengezinswoning type halfopen bebouwing. De nieuwbouw zal verwezenlijkt worden op een lot met een oppervlakte van 650 m². Het bouwvolume van de nieuw op te richten woning wordt in de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften beperkt tot het maximaal toegelaten volume van 1.000 m³. De bestaande aan te bouwen woning werd opgericht in 1969, kreeg een renovatievergunning in 2014, wordt bewoond en is niet verkrot.

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.

De nieuw te bouwen woning wordt aangebouwd aan een blinde zijgevel, die een volledig gesloten karakter heeft (geen enkele raam- of deuropening) en tegen de zijdelingse perceelsgrens staat. Het gaat om een enkele wand die reeds voor 1 september 2009 aanwezig was. De betreffende woning Spinele 4 dateert met name uit 1969.

Uit foto's uit streetview uit 2009 blijkt dat de zijgevel een bakstenen muur betrof, uitgevoerd in een identieke gevelsteen als deze van de voorgevel. De aanwezigheid van een bakstenen gevel wordt aanzien als een waterafstotende bekleding, aangezien deze stenen muur op zich verhindert dat vocht de woning binnendringt.

In de muur waren een aantal ankers waarneembaar, wat op zich geen indicatoren zijn dat de desbetreffende gevel geen wachtmuur zou zijn daar deze aangebracht werden uit oogpunt van stabiliteit en deze perfect kunnen ingewerkt worden in een nieuw op te trekken aanpalende wand.

Het dak kraagde niet over de zijgevel. Het dak en de kroonlijst waren dusdanig uitgevoerd dat deze de oprichting van een woning op het aanpalend perceel toelieten.

Recent evenwel werd de gevel, via een stedenbouwkundige vergunning voor renovatiewerken aan de woning verleend door het college van burgemeester en schepenen op 27 januari 2014, afgewerkt met een meer definitieve waterafstotende bekleding. Er werd isolatie aangebracht en de gevel werd bekleed in zwarte leien. De nieuwe dakpannen werden overkragend over de zijgevel voorzien.

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat door de recente afwerking als volwaardige gevel er niet langer sprake is van een wachtgevel waar tegenaan kan gebouwd worden.

Deze stelling kan niet worden gevolgd.

Het zo interpreteren van voormelde definitie uit art. 4.4.3 zou de toepasbaarheid van deze afwijkingsbepaling al te zeer beperken en de rechten van de begunstigten aantasten.

Appellant verwijst terecht naar een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, arrest nr. A/2013/0303 van 11 juni 2013 waarin een zaak behandeld werd van een wachtgevel die afgewerkt werd met duurzame crepi.

In dit arrest stelt de Raad expliciet dat de term "tijdelijk", in de zinsnede "en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding", 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.

Daarbij oordeelt de Raad hier tevens uitdrukkelijk dat de aanvrager niet de dupe kan zijn van de keuzes van de aanpalende eigenaar.

Ook hier kan dit standpunt gevolgd, met name dat de huidige verkavelaar door de beslissing van de aanpalende eigenaar om recent de gevel meer definitief af te werken niet de mogelijkheid kan verliezen tegen de zijgevel aan te bouwen.

Deze nieuwe afwerking kan er niet toe leiden dat een afwerking en bebouwing op het aanpalende terrein, tegen een wachtgevel die reeds sinds 1969 op het terrein aanwezig is, niet meer mogelijk zou worden.

Vastgesteld werd dat het terrein van de verkaveling effectief in aanmerking komt voor een toepassing van de afwerkingsregel. Er is hier wel degelijk sprake van "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 de parlementaire voorbereidingen wordt bovendien duidelijk gesteld dat de afwerkingsregel bedoeld is om "storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken".

De bestaande muur waar onderhavige aanvraag betrekking op heeft kan, ondanks de recente nieuwe bekleding, bezwaarlijk worden aangemerkt als landschappelijk aantrekkelijk. Het betreft een zwarte gesloten zijgevel, opvallend in het verder onbebouwde landbouwlandschap langs deze zijde, en waarbij zoals gezegd uit de vormgeving en de inplanting wel degelijk blijkt dat het de bedoeling geweest is ooit tegen deze gevel aan te bouwen.

De verkaveling leidt daadwerkelijk tot de gewenste afwerking van een wachtgevel.

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

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag tot verkavelingsvergunning dient tevens getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening en de inpasbaarheid binnen de directe omliggende omgeving.

De aanvraag beoogt het oprichten van een driegevelwoning, aansluitend aan een bestaande woning op het linksaanpalende perceel. Het betreffende terrein paalt aan een kleine woonconcentratie, gelegen langsheen de smalle gemeenteweg Spinele, in een verder overwegend open agrarisch landschap. Aan de linkerzijde van de bouwplaats

komen 4 eengezinswoningen voor, aan de overzijde van de straat bevinden zich 3 woongelegenheden.

De creatie van een bijkomende halfopen woning kan gezien als de verdere afwerking van de betreffende wooncluster. De impact van een nieuwe halfopen eengezinswoning op het omgevende agrarisch gebied zal slechts beperkt zijn.

Het voorgestelde bouwlot heeft voldoende straatbreedte (13,4 m), diepte (48 m langs de linkerperceelsgrens en 49 m langs de rechterperceelsgrens) en oppervlakte (650 m²) om een standaard woonprogramma te realiseren. De bouw van een eengezinswoning zal niet leiden tot een overbezetting van het perceel.

De woning waar tegenaan gebouwd wordt, kent een hoofdvolume van 9,4 m diep met een gabariet bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen onder een hellende bedaking met een kroonlijsthoogte aan de voorgevel op 7,2 m.

De verkavelingsvoorschriften leggen voor de nieuwbouw eenzelfde maximale bouwdiepte en eenzelfde kroonlijsthoogte als deze aanpalende woning vast.

De voorbouwlijn volgt volledig de voorgevel van de aanpalende woning.

Het is aangewezen bij de stedenbouwkundige voorschriften toe te voegen dat ook de nokhoogte en de dakhelling van de aanpalende woning voor wat betreft het hoofdvolume dienen gevolgd te worden. Bij de toelichting van de voorschriften staat nu reeds dat het dakprofiel zo goed mogelijk moet gevolgd worden; bij voorkeur wordt dit in de voorschriften geëxpliciteerd. Voor een mogelijke aanbouw (1 bouwlaag tot maximaal 13,87 m) kan de dakvorm wel vrij gelaten worden.

Inzake nevenfuncties is het aangewezen deze functies te beperken tot vrij beroep, kantoor en dienstverlening en de maximale vloeroppervlakte te herleiden van maximaal 50% tot maximaal 25%.

De stedenbouwkundige bepalingen, met voorgestelde aanvulling, kunnen op afdoende wijze garanderen dat de nieuwbouw op harmonieuze wijze aansluit bij de woning waar tegenaan wordt gebouwd, dat de bouw niet zal afwijken van wat reeds voorkomt in het straatbeeld, en zich op voldoende wijze zal inpassen binnen deze woonkorrel in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Concluderend wordt besloten dat het verkavelingsontwerp de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt. Ze vormt een afwerking van een blinde muur die het straatbeeld bepaalt, en door het gevraagde, mits opleggen van de nodige voorwaarden, afgewerkt wordt op een ruimtelijk kwalitatieve manier die de draagkracht van het perceel noch van de omgeving overstijgt.

2.5 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens het ingediende voorstel onder de volgende voorwaarden:

- De stedenbouwkundig voorschriften dienen als volgt worden gewijzigd:
 - o Toevoeging bij artikel 2.1.C dat nokhoogte en dakhelling van het hoofdvolume deze van de aanpalende woning dienen te volgen.
 - o Artikel 1.1.B wordt vervangen als volgt: "Enkel functies, complementair aan het wonen, beperkt tot vrij beroep, kantoor en dienstverlening, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:
 - 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
 - 2° de complementaire functie beslaat maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte.
- [...]
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen.

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als eigenaar van het aanpalende perceel waartegen de door de verkaveling geplande woning zal tegen aangebouwd wordt.

Zij vrezen voor een aanzienlijke waardevermindering doordat hun woning een halfopen bebouwing zal worden in plaats van een vrijstaande woning, alsook visuele hinder, wegnemen van daglicht, verstoring van de rust en de privacy, overstromingsgevaar, risico op beschadiging van hun woning door ingrijpende werken, het wegnemen van de aangebrachte leien en isolatie en een ongunstige invloed op de stabiliteit van de woning.

2.

De verwerende partij formuleert geen opmerkingen ten aanzien van de ontvankelijkheid en het belang.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen daar zij niet wonen in de aanpalende woning doch deze louter verhuren aan derden. Het loutere feit dat de verzoekende partijen eigenaar zijn van de aanpalende woning, volstaat op zich niet.

Een eigenaar die niet de bewoner is kan zich volgens de tussenkomende partij niet beroepen op hinder en nadelen die betrekking hebben op het verminderen van de levenskwaliteit. Ook de aanzienlijke waardevermindering wordt volgens de tussenkomende partij niet aannemelijk gemaakt omdat de verzoekende partijen in alle redelijkheid konden verwachten dat er in de toekomst tegen hun woning zou aangebouwd worden.

Tenslotte kan hinder die een gevolg is van de oprichting van een aanpalende woning enkel ingeroepen worden bij het verlenen van een nog te verkrijgen stedenbouwkundige vergunning.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat zij de betrokken woning al jaren niet meer verhuren, doch heden gebruiken als tweede woning. Verder menen zij dat de volgens hen te verwachten waardevermindering de eigenaar het vereiste belang verleent, zelfs als deze niet ter plekke woont.

5.

De tussenkomen partij voegt in haar laatste nota nog toe dat de verzoekende partijen reeds in hun verzoekschrift hun vermeende hoedanigheid als bewoners van de woning hadden moeten uiteen zetten.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partijen zullen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dus niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partijen redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks.

2.

De verzoekende partijen beroepen zich onder meer op een aanzienlijke waardevermindering doordat hun woning ingevolge de uitvoering van de bestreden verkavelingsvergunning een halfopen bebouwing zal worden in plaats van een vrijstaande woning. Dit is op zich reeds voldoende om het belang in hoofde van de verzoekende partijen te aanvaarden. Het vermeende feit dat zij in alle redelijkheid konden verwachten dat er in de toekomst tegen hun woning zou aangebouwd worden, doet daar geen afbreuk aan. De Raad stelt immers vast dat het betrokken perceel heden onbebouwd is.

Door zich te beroepen op een mogelijke waardevermindering na het uitvoeren van de vergunde verkavelingsvergunning, maakt de verzoekende partij voldoende en redelijkerwijze aannemelijk dat zij, onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden.

De discussie omtrent de al dan niet bewoning door de verzoekende partijen van de aanpalende woning is van ondergeschikte aard. Het inroepen van een waardevermindering als loutere eigenaar is voldoende.

Bovendien worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet omschreven en valt er niet te betwisten dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan met de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van het gewestplan Oudenaarde, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, van de artikelen 11.4.1. en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit), de schending van artikel 4.4.3 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de schending van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het rechtzekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het materieel motiveringsbeginsel, het vertrouwensbeginsel).

Na een theoretische uiteenzetting over de toepasselijke decreetsartikelen en de beginselen van behoorlijk bestuur stellen de verzoekende partijen dat er niet wordt voldaan aan de cumulatieve voorwaarden van artikel 4.4.3 VCRO en dat hun muur niet als een 'wachtmuur' kan worden beschouwd.

Allereerst stellen ze dat er niet voldaan is aan de maximale perceelsoppervlakte van 650 m².. Het betrokken perceel heeft immers een oppervlakte van 652m². Minstens is er sprake van een onduidelijk plan, waarbij in de bestreden beslissing wordt uitgegaan van de oppervlakte vermeld door de tussenkomende partij, zonder eigen onderzoek.

Ten tweede stellen de verzoekende partijen dat er geen sprake is van een wachtmuur. De gevel, die een enkele wand is, is zowel voor als na de uitgevoerde werken, niet te beschouwen als een storende en landschappelijk onaantrekkelijke wand, in tegenstelling met wat in de bestreden beslissing wordt gesteld. De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij ook ten onrechte uitgaat van de huidige situatie, wat echter irrelevant is. Er is volgens de verzoekende partijen ook geen sprake van een wachtgevel gelet op de aanvankelijke aanwezigheid van een afvoerrooster voor verluchting, een elektriciteitsleiding , muurankers en een uitstekende kroonlijst.

Volgens de verzoekende partijen kan de gevelbekleding kan ook geenszins beschouwd worden als een tijdelijk waterafstotende bekleding en was deze hoe dan ook niet aanwezig sedert 1 september 2009. De verzoekende partijen wijzen erop dat de afwerkingsregel een uitzonderingsbepaling is. Het kan niet de bedoeling zijn geweest van de decreetgever dat na 1 september 2009 nog constructies worden aangebracht om alsnog de afwerkingsregel toe te passen. De verzoekende partijen wijzen het standpunt van de verwerende partij af, met name dat een bakstenen gevel wordt aanzien als een waterafstotende bekleding, aangezien deze stenen muur op zich verhindert dat vocht de woning binnendringt. Deze redenering zou tot gevolg hebben dat elke denkbare bakstenen gevel als wachtgevel zou kunnen beschouwd worden, waardoor eigenlijk een voorwaarde van artikel 4.4.3 VCRO de facto wordt afgeschaft.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het betrokken perceel een oppervlakte heeft van 641,86 m². De verzoekende partijen tonen op geen enkele manier aan dat de verwerende partij ten onrechte zou uitgaan van een oppervlakte van meer dan 650 m².

De verwerende partij stelt dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat zij is uitgegaan van de toestand op 1 september 2009. Het zijn de verzoekende partijen die refereren naar de huidige

afwerking van de gevel om zich erop te beroepen dat deze niet storend zou zijn. Terecht werd erop gewezen dat een recentere en definitievere afwerking van een wachtmuur niet kan leiden tot het verlies de mogelijkheid om er tegen aan te bouwen.

De verwerende partij verwijst naar de bestreden beslissing waar zij stelt dat bakstenen gevel wordt aanzien als een waterafstotende bekleding, aangezien deze stenen muur op zich verhindert dat vocht de woning binnendringt.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij op uitvoerige wijze de toepassingsvoorwaarden van de afwerkingsregel heeft nagegaan.

Volgens de tussenkomende partij spreekt de aanvraag voor zich en heeft het betrokken perceel een maximale oppervlakte van 650 m².

De tussenkomende partij bevestigt dat voor de toepassing van de afwerkingsregel dient gekeken te worden naar de toestand op 1 september 2009 en zij stelt dat het volgens haar een zuivere wachtgevel betreft.

Dat het, zoals de verzoekende partijen voorhouden, moet gaan om een storende en landschappelijk onaantrekkelijke wand, is volgens de tussenkomende partij onjuist en zij meent dat daardoor ten onrechte een voorwaarde aan artikel 4.4.3 VCRO wordt toegevoegd.

De vroegere aanwezigheid van muurankers en elektriciteitsleiding alsook een afvoerrooster voor verluchting betekent volgens de tussenkomende partij op zich nog niet dat het niet zou gaan om een wachtgevel. Er is ook geen sprake van een uitstekende kroonlijst.

Volgens de tussenkomende partij slaat het begrip tijdelijk niet op het soort materiaal van de bekleding maar wel op de tijdspanne waarin een tweede bouwer tegen de zijgevel aanbouwt. De bouwheer kan niet de dupe zijn van de keuze van de aanpalende eigenaar om zijn gevel uit te rusten met duurzamere materialen.

De tussenkomende partij besluit dat de zijgevel was afgewerkt in bakstenen en kennelijk met een waterafstotende laag aangezien de gevel na jarenlange bewoning geen vochtinfiltratie vertoonde.

4.

De verzoekende partijen herhalen in hun wederantwoordnota dat de verwerende partij geen eigen onderzoek heeft gedaan naar de perceelsoppervlakte van het betrokken perceel. Zij stellen dat de oppervlakte onmogelijk kan worden berekend louter aan de hand van de straatbreedte en de perceelsdiepte zoals vermeld door de verwerende partij in haar antwoordnota, aangezien het gaat om een trapezium en geen rechthoek.

Met betrekking tot het beweerdelijk toevoegen van een voorwaarde aan artikel 4.4.3 VCRO stellen de verzoekende partijen dat het verlenen van een vergunning ondanks het feit dat het niet zou gaan om een storende en landschappelijk onaantrekkelijke gevel minstens strijdig is met de geest van artikel 4.4.3 VCRO.

Zij benadrukken tevens dat de functie van een verluchttingsbuis niet verenigbaar is met het principe van een wachtmuur, waarbij het niet doorslaggevend is hoeveel apparaten of ruimtes op deze buis zijn aangesloten.

Tot slot herhalen de verzoekende partijen dat er voor een wachtmuur wel degelijk sprake moet zijn van een bekleding die daarenboven waterafstotend moet zijn. Het dient te gaan om een enkele muur die enkel kan functioneren mits bekleding zonder dewelke zij gevoelig is voor doorslagvocht.

Ter zake gaat het volgens de verzoekende partijen evenwel om een muur van 30 cm dikte in gewone steen die permanent waterafstotend is zonder zichtbare bekleding. De verwijzing naar een foto van de tussenkomende partij, waarop een restant van de vroegere muur te zien zou zijn, is niet correct. Het zou volgens de verzoekende partijen gaan om bakstenen die overgebleven zijn na de afbraak van een vroeger bijgebouw en dus niet afkomstig van de oorspronkelijke woning.

5.

De tussenkomende partij herhaalt in haar laatste nota in essentie haar eerder betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

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

De aanvraag voorziet in het verkavelen van een terrein in het kader van de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO (de afwerkingsregel) zodat er in de toekomst een woning tegen de zijgevel van de woning van de verzoekende partijen zou kunnen worden gebouwd.

Het wordt ook niet betwist dat de woning van de verzoekende partij van het driegeveltype is en hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is. Niet betwist is eveneens de vaststelling dat deze zijgevel géén dubbele wand heeft en dat de bestaande zijgevel tegen de perceelsgrens werd opgericht.

2.

De verwerende partij heeft toepassing gemaakt van artikel 4.4.3 VCRO om de verkavelingsvergunning te verlenen. Dit artikel bevat, ten tijde van de bestreden beslissing, 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 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 oorspronkelijke artikel (zoals voorgesteld als artikel 127 in het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid) beperkte het toepassingsgebied van de 'afwerkingsregel' tot stedenbouwkundige vergunningen en definieerde het begrip 'wachtmuur' als volgt:

"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 werd met betrekking tot de zogenaamde "afwerkingsregel" 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 bureu. 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).

3.

Uit de parlementaire voorbereiding van de bepaling, die thans verwoord is in artikel 4.4.3 VCRO, blijkt dat de decreetgever de erin vermelde afwijkingsmogelijkheid 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 ook al het voorwerp van een 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.

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.”

4.

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 op 1 september 2009 hetzij bestaan uit “een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens”, of “een enkele wand zijn, opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding”.

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.

Naast een ondergeschikte discussie over de exacte grootte van het perceel (iets minder of iets meer dan 650 m²) betwisten de verzoekende partijen in hoofdorde het feit dat hun zijgevel een wachtmuur is in de zin van artikel 4.4.3 VCRO. Zij stellen dat hun zijgevel, geplaatst tegen de perceelsgrens, bestaat uit een bakstenen gevel en dat deze zijgevel niet beschermd wordt door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

Deze zijgevel wordt als volgt omschreven in de bestreden beslissing:

“ ...

De aanwezigheid van een bakstenen gevel wordt aanzien als een waterafstotende bekleding, aangezien deze stenen muur op zich verhindert dat vocht de woning binnendringt.

... ”

De Raad stelt vast dat de essentiële discussie draait om de vraag of een bakstenen muur ‘op zich’ kan beschouwd worden als een muur beschermd door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

5.

Zoals hierboven reeds gesteld, dient artikel 4.4.3 VCRO, als afwijkingsbepaling en dus als uitzonderingsregeling, beperkend en strikt te worden uitgelegd.

De tussenkomen partij stelt nog in haar schriftelijke uiteenzetting dat de zijgevel was afgewerkt in bakstenen (type boerkes) en kennelijk met een waterafstotende laag aangezien de gevel na jarenlange bewoning geen vochtinfiltratie vertoonde. Los van het feit dat deze motivatie niet werd opgenomen in de bestreden beslissing, overtuigt deze bewering allerminst de Raad. Het zijn immers niet de aard van de stenen die van een muur een “wachtmuur” maken, maar wel de bekleding die op de muur dient aangebracht te zijn opdat het een wachtmuur zou zijn in de zin van artikel 4.4.3 VCRO.

Het wordt dan ook door geen enkele partij op ernstige wijze betwist dat het een loutere bakstenen gevel betreft zonder enige bekleding, waardoor niet voldaan wordt aan artikel 4.4.3, derde lid, 2° VCRO.

Het middel is gegrond.

B. De overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

De verwerende partij vraagt om in bijkomende orde en in voorkomend geval de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse gewest.

Hierop kan niet worden ingegaan.

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba LANDMEETKUNDIG BUREAU DAENINCK-AUDENAERT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 oktober 2015, waarbij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het 1 lot voor half-open bebouwing op het perceel gelegen te Brakel, Spinele zn, met als kadastrale omschrijving 7de afdeling, sectie C, nr. 530.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 juli 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Laura VALGAEREN

Hilde LIEVENS