

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 622

van **WILFRIED VANDAELE**

datum: 14 augustus 2018

aan **JOKE SCHAUVLIEGE**

VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Stedenbouwkundige vergunningen - Afwerkingsregel

In 2009 werd in de regelgeving de zgn. 'afwerkingsregel' ingevoerd. Deze afwijkingsbepaling maakt het mogelijk om op percelen die in beginsel niet voor woningbouw bestemd zijn, toch een vergunning te verlenen voor een nieuwe halfopen of gesloten woning met een maximaal bouwvolume van 1000m³, voor zover deze aangebouwd wordt aan een wachtmuur van een bestaande woning of tussen twee wachtmuren. De mogelijkheid geldt niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden of indien deze uitdrukkelijk verboden wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg (BPA).

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt ook een definitie van 'wachtmuur' opgenomen voor toepassing van dit artikel. Ondanks de strikte bepalingen en definitie in de VCRO zijn er verschillende arresten van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen bekend waarbij vergunningen zijn vernietigd omwille van een te brede toepassing van deze afwerkingsregel.

In het witboek en de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) wordt meermaals aangegeven dat bijsturingen in de regelgeving nodig zijn om het vergunningenbeleid in lijn te brengen met de beleidsintenties. Hierbij wordt ook verwezen naar de noodzaak om in te grijpen op de verschillende afwijkingsbepalingen en de mogelijkheden voor zonevreemde constructies. Ook de omzendbrief RO 2017/1 "Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden" wijst erop dat een strikte interpretatie van de regels voor zonevreemde constructies noodzakelijk is.

1. Hoeveel keer werd - sinds de inwerkingtreding - een vergunning verleend voor een woning op basis van de afwerkingsregel in de VCRO? Graag opsplitsing per jaar en per provincie.
2. Hoeveel keer werd de vergunning achteraf vernietigd door de Raad van State of de Raad voor Vergunningsbetwistingen? Graag opsplitsing per jaar en per provincie.
3. Welke argumenten hanteerden de rechtscolleges voor het vernietigen van de vergunning?
4. Is de minister van mening dat de afwerkingsregel kan blijven bestaan - al dan niet in gewijzigde vorm - binnen het nieuwe ruimtelijk beleid dat met het witboek en de strategische visie van het BRV wordt vooropgesteld? Waarom (niet)?

ANTWOORD

op vraag nr. 622 van 14 augustus 2018

van **WILFRIED VANDAELE**

1. In het vergunningenregister wordt de toepassing van de afwerkingsregel niet systematisch bijgehouden. In de hiernavolgende tabel wordt een overzicht gegeven van de 35 verleende vergunningen (stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning) die in de vergunningenregisters zijn geregistreerd waarbij het gebruik van de afwerkingsregel in het onderwerp is vermeld. Dit is potentieel een onderschatting, want de beschrijving van het onderwerp is vrij te kiezen.

Jaar vergunning	Antwerpen	Oost- Vlaanderen	Vlaams- Brabant	West- Vlaanderen
2018	1	1	0	0
2017	0	1	2	1
2016	0	3	0	0
2015	0	5	1	0
2014	0	1	3	0
2013	0	2	2	3

2. Het zoekformulier op de website van de Raad van State toont slechts twee arresten met betrekking tot de afwerkingsregel. In deze arresten worden geen vergunningen vernietigd aangezien het gaat om cassatieberoepen gericht tegen arresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen zijn 17 vernietigingsarresten terug te vinden betreffende vergunningen op basis van de afwerkingsregel, waarvan 15 in Oost-Vlaanderen en 2 in Vlaams-Brabant.

Eén van deze arresten werd gevelde in 2014, twee in 2015, vier in 2016, vijf in 2017 en vijf in 2018.

3. Samenvattend hanteerde de Raad voor Vergunningsbetwistingen onder meer de volgende motieven om over te gaan tot vernietiging van de bestreden beslissingen:
- Er werd geen afdoende onderzoek gevoerd, en er lag evenmin een zorgvuldige motivering voor, op het punt of er al dan niet sprake is van een "wachtmuur";
 - Er is niet voldaan aan het begrip "wachtmuur", aangezien de gevel een venster bevat;
 - Er wordt niet aangetoond dat de kwetsieuze gevel overdekt zou zijn met een (op 1 september 2009 bestaande) waterafstotende bekleding in afwachting van een eventuele afwerking. Een afwerking met bakstenen volstaat niet om te oordelen dat voldaan is aan de gestelde voorwaarde van een waterafstotende bekleding;
 - De "afwerkingsregel" heeft niet tot doel om, na de inwerkingtreding van artikel 4.4.3 VCRO op 1 september 2009 een zijgevel van een woning zodanig te bewerken of te herbouwen om deze als wachtgevel te kunnen aanwenden en om van de "afwerkingsregel" gebruik te maken;

- Een slechts (zeer) beperkte afwerking/aanbouw aan de bestaande wachtgevel kan niet volstaan om toepassing te kunnen maken van de regeling van artikel 4.4.3 VCRO, aangezien de storende wachtgevel niet wordt weggewerkt;
- Er vond geen rechtmatige splitsing plaats, waardoor niet voldaan is aan de voorwaarde betreffende de oppervlakte van 650m²;
- Er kan geen sprake zijn van een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel, wanneer het bijgebouw, waarvan de kwestieuze wachtmuur deel uitmaakt, wel verbonden is met de hoofdconstructie, maar zonder daarbij op enige wijze te onderzoeken of dit op 1 september 2009 reeds het geval was.

Uit dit overzicht blijkt dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen toeziet op een vrij strikte interpretatie van de afwerkingsregel.

4. De afwerkingsregel gaat in essentie over ruimtelijke kwaliteit omdat deze bepaling precies tot doel heeft om het storend en landschappelijk onaantrekkelijke karakter van bestaande wachtgevels weg te werken. Ruimtelijke kwaliteit is ook een belangrijk aandachtspunt in de strategische visie van het BRV.

De afwerkingsregel wordt in Vlaanderen zeer terughoudend toegepast, zoals blijkt uit mijn antwoorden op uw vorige vragen. Er worden weinig vergunningen afgeleverd op basis van dit artikel. Bovendien worden eventuele misbruiken of te ruime toepassingen van de afwerkingsregel afgestraft door de Raad voor Vergunningsbetwistingen die uitgaat van een strikte interpretatie van deze afwijkingsbepaling.

De hierboven vermelde aantallen maken duidelijk dat het niet zo is dat Vlaanderen volgebouwd wordt op basis van de afwerkingsregel, integendeel, met de afwerkingsregel kunnen absurde situaties die in het verleden zijn ontstaan, een kwalitatieve afwerking krijgen.

Ik zie dus geen reden om de afwerkingsregel aan te passen of af te schaffen.