

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0204
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0844-A

Verzoekende partij de heer **Jonas NAERT**

vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Deborah SMETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

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

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 juni 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bierbeek van 15 januari 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het opsplitsen van een perceel in twee loten, waarbij het af te splitsen lot bestemd is voor het realiseren van een eengezinswoning halfopen verband op het perceel gelegen te 3360 Bierbeek, Latstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 43a.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 augustus 2019.

Advocaat Deborah SMETS voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 11 augustus 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bierbeek een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “de creatie van 1 bouwperceel (lot 1) tegen een bestaande wachtmuur en het behoud van een perceel landbouwgrond (lot 2) in de Latstraat, rechts van nummer 14, 3360 Bierbeek”.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 september 2017 tot en met 20 oktober 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert op 13 oktober 2017 ongunstig:

“ ...

In het aanvraagdossier blijkt onvoldoende dat de bestaande muur waar tegenaan wordt gebouwd als wachtgevel kan beschouwd worden. Niet elke blinde muur is effectief een wachtgevel. De aanwezigheid van verluchttingsroosters spreekt dit tegen. Verder is er een regenwaterafvoer (duidelijk aanwezig op foto 2 van het plan). Deze regenwaterafvoer loopt langs de buitenzijde van de gevel waaruit kan afgeleid dat deze blinde gevel dan ook nooit zou worden bebouwd (afgewerkt).

Artikel 4.4.3 VCRO is een uitzonderingsbepaling wat impliceert dat dit artikel restrictief dient te worden geïnterpreteerd en te worden afgewogen ten opzichte van de goede ruimtelijke ordening van het open actieve agrarische gebied. Gelet op het feit dat de werken zich situeren in HAG en er in onderhavig geval eerder sprake is van een volwaardig afgewerkte buitengevel. En dat ten slotte de voorgestelde werken een zonevremde ontwikkeling beogen in herbevestigd agrarisch gebied verstrekt het departement Landbouw en Visserij een ongunstig advies.

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 15 januari 2018 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

De aanvrager meent beroep te kunnen doen op volgende afwerkingsregel:

(...)

De aanvrager wil in een juridische nota aantonen dat het gaat om een dubbele wand. De aanvrager verwijst in zijn nota naar de memorie van toelichting bij dit artikel van de codex: ‘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 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.’

Zoals aangegeven op de detailtekeningen staat de ene wand niet op het eigen perceel en de andere wand op dat van de bureu, de perceelsgrens wordt niet getekend tussen de twee

muren. Het gaat hier om een ongewone constructie van een spouwmuur met dragend buitenspouwblad. Dit dragende buitenspouwblad staat op de perceelgrens, aan de buitenzijde van de spouwconstructie. Er is niet voldaan aan de vereisten van een dubbele wand zoals verduidelijkt in de memorie van toelichting.

Departement Landbouw en Visserij bracht op 18 oktober 2017 volgend ongunstig advies uit:

(...)

Het Departement Landbouw en Visserij merkt terecht een aantal ongewone kenmerken aan deze muur op, waardoor aan de vereiste van wachtgevel niet voldaan is.

...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 14 februari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 mei 2018 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 24 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 mei 2018 ongegrond en weigert een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan ligt het goed 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 toepassing:

‘De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. (...)’

Het verkavelen van een perceel in functie van woningbouw is bijgevolg niet in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften.

c) Art. 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt

(...)

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.’

Aan enkele van de voorwaarden is voldaan. Het betrokken perceel heeft een oppervlakte van 648 m². Het volume van de woning bedraagt niet meer dan 1.000 m³. De aanpalende woning is vermoedelijk gebouwd in de eerste helft van de vorige eeuw en is niet verkrot. Er stelt zich echter een probleem met de voorwaarde dat er dient aangebouwd te worden tegen een wachtmuur op het belendende perceel.

In de memorie van toelichting op het ontwerp van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is aangaande de afwerkingsregel het volgende te vinden:

‘435. Niet elke blinde muur is een wachtmuur. Enkel in volgende hypothesen is sprake van een wachtmuur:

1° De eerste bouwer trekt op de perceelgrens een dubbele wand op (...)

2° De eerste bouwer kan ook een dunnere wachtmuur optrekken en deze dan 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.'

De bestaande woning op het aanpalende perceel is aan de rechter zijgevel afgewerkt met een gevelsteen verschillend van deze in de voorgevel. De steen van de linker zijgevel komt overeen met de steen van de rechtse zijgevel, de zogenaamde wachtgevel. Muurankers in de zijgevel wijzen er ook op dat deze gevel al decennia lang op zichzelf staat, waterdicht afgewerkt is en niet bedoeld is als wachtmuur. De zijmuur van het hoofdvolume was niet helemaal waterdicht, waardoor deze deels werd afgewerkt met leien en werd voorzien van diverse verluchtingsroosters. De zijgevel kan niet aanzien worden als een wachtgevel, zoals omschreven in de afwijkingsbepaling.

Met 'een enkele wand met een tijdelijke waterafstotende bekleding' wordt een bepaald type wand bedoeld dat enkel kan functioneren mits bekleding. Een kenmerk van een enkele wand (enkelsteensewand) is dan ook dat die slechts één steen dik is ('dun', zoals omschreven in de memorie van toelichting) en gevoelig is voor doorslagvocht. Deze muren werden opgetrokken met de doelstelling in de toekomst als dragende tussenwoningmuur verder te functioneren. Bij dubbele wanden wordt de buitenste wand vaak in snelbouwsteen voorzien. Met wachtmuren worden dus die muren bedoeld die specifiek geconstrueerd zijn geweest om later af te werken met een aanpalend gebouw.

d) Ook als de gevel wel aanzien wordt als een wachtgevel, dan nog moet de aanvraag getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening. De afwerkingsregel betreft een afwijkingsmogelijkheid, geen basisrecht voor zonevreemde woningen. Er kan afgeweken worden op deze regel. Hieruit volgt dat nog meer dan bij de basisrechten voor zonevreemde woningen, er slechts een afwijking kan gegeven worden indien dit de goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Het is duidelijk dat de bestaande aanpalende woning in deze open agrarische zone, geïsoleerd staat en niet bij een landbouwbedrijf hoort. De woning dateert van voor de inwerkingtreding van de gewestplannen. Een woonkern is er niet, de omgeving kent een zeer lage bouwdichtheid en verspreide bebouwing. Er zijn geen voorzieningen aanwezig.

Het bouwen van een nieuwe woning in herbestemd agrarisch gebied gaat in tegen de algemene gewenste ordening, die ernaar streeft om bijkomende woningen te bouwen in goed ontsloten en uitgeruste kernen. Versnippering en versterking van woonlinten dienen tegen gegaan te worden. Dit geldt zeker in het agrarisch gebied, waar zoals hier het geval is, de woning plaats zou innemen van actief bewerkt akkerland en open ruimte. Wanneer een bestaande gevel om esthetische of bouwtechnische redenen geen afwerking behoeft, is het niet verantwoord om ze te gebruiken als aanzet voor het creëren van bijkomende bouwgronden. De aanpalende zijgevel is verzorgd en niet storend in het landschap.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.4.3 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij legt uit dat ze met de aanvraag gebruik wenst te maken van de afwerkingsregel uit artikel 4.4.3 VCRO, vermits het verkavelingsontwerp voorziet in het aanbouwen aan het huis gelegen te Bierbeek, Latstraat 14, dat volgens de verzoekende partij over een wachtmuur beschikt.

Ze legt aan de hand van een nota van een door haar aangestelde landmeter uit dat de naastgelegen woning op nummer 14 een dubbele wand heeft. Ze stelt dat één van de wanden zich bevindt op het perceel van de buur en één van de wanden gedeeltelijk op het perceel van de verzoekende partij. Daarmee wordt volgens haar aan de voorwaarde in de VCRO voldaan die vereist dat de muur *“een wand [betreft] die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens”*. Ze stelt dat uit de nota van de landmeter, de tijdens de administratieve procedure bijgebrachte nota van een architecten- en ingenieursbureau, en het bericht van de eigenaar van de betrokken woning, blijkt dat de muur op dergelijke wijze is opgesteld. De verzoekende partij stelt dat er in de voormelde stukken ook foto's aanwezig zijn van het destructief onderzoek dat aantoont dat er een spouwmuur aanwezig is.

De verzoekende partij zet verder uiteen dat het de bedoeling is dat er gemeenmaking van de dubbele muur plaatsvindt. Het is dus niet de bedoeling om tegen deze muur een nieuwe muur te metsen, maar wel om de muur te gebruiken voor de realisatie van de toekomstige woning. Ze wijst daarbij ook op het feit dat uit het destructief onderzoek blijkt dat de spouwmuur een dragend binnenspouwblad heeft, zodat het buitenste spouwblad aangewend kan worden voor gemeenmaking.

Wat betreft de ventilatieroosters stelt de verzoekende partij dat de aanwezigheid daarvan niet verhindert dat er sprake is van een wachtmuur. Ze stelt dat deze enkel zijn aangebracht om opstijgend vocht te verhelpen, hetgeen ze ook heeft verduidelijkt in de juridische nota in het aanvraagdossier.

De verzoekende partij voert verder aan dat de bestreden beslissing de materiële motiveringsplicht op tal van punten schendt. Vooreerst stelt ze dat de helft van de beoordeling geen betrekking heeft op de bepaling waarop de verzoekende partij zich beroept. De verzoekende partij houdt immers aan dat de scheidingsmuur een dubbele muur op de perceelgrens betreft, terwijl de motivering in de bestreden beslissing tracht te weerleggen dat er sprake is van een enkele muur voorzien van waterafstotende bekleding. Verder stelt ze dat de verwerende partij haar beoordeling niet steunt op de juiste gegevens. De verzoekende partij legt uit dat ze de functie van de verluchttingsroosters uitgebreid heeft verklaard, mede aan de hand van uitleg van een architect, terwijl de verwerende partij tot de conclusie komt dat net door de aanwezigheid van de verluchttingsroosters er geen sprake kan zijn van een wachtmuur. Tot slot stelt ze dat de verwerende partij ook niet tegemoet is gekomen aan de door de verzoekende partij aangebrachte argumentatie. De in de bestreden beslissing opgenomen motivering betreft volgens haar een gewone stereotype repliek die niet inhoudelijk ingaat op het standpunt van de verzoekende partij.

2.

De verwerende partij antwoordt dat ze in de bestreden beslissing op correcte wijze tot de conclusie is gekomen dat de betrokken zijgevel geen wachtmuur betreft. Ze verwijst naar haar motivering en herhaalt dat het gaat om een zijgevel die weliswaar is afgewerkt met een andere gevelsteen dan de voorgevel, maar dat aan de andere zijde eveneens een andere steen werd gebruikt, zodat uit dit gegeven alleen niet kan worden afgeleid dat het om een wachtmuur gaat. Ook wijst ze op het voorhanden zijn van muurankers, verluchttingsroosters en de waterdichte afwerking, op basis waarvan tot het besluit kan worden gekomen dat de gevel geen wachtmuur betreft.

De verwerende partij stelt dat ze haar besluit afdoende heeft gemotiveerd, en wijst daarbij op het gegeven dat ze als bestuursorgaan niet gehouden is om alle aangehaalde feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden.

Ook werd de beslissing volgens haar zorgvuldig genomen. Uit de bestreden beslissing blijkt volgens haar immers dat er een volledig en correct onderzoek ten gronde werd gevoerd en dat er in alle redelijkheid een gefundeerde beslissing werd genomen.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de verwerende partij zich beperkt tot een beoordeling van de visuele verschijningsvorm van de muur, zonder na te gaan of voldaan wordt aan de voorwaarden of het (1) om een dubbele wand gaat, en (2) of deze gelegen is op de perceelgrens.

Voorts stelt ze nog dat de verwerende partij de door de verzoekende partij aangebrachte stukken niet in haar beoordeling heeft betrokken. Ze stelt dat er geen rekening werd gehouden met haar beroepsargumenten.

Beoordeling door de Raad

1.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij ten onrechte geoordeeld dat er geen gebruik gemaakt kan worden van de afwerkingsregel uit artikel 4.4.3 VCRO.

De verzoekende partij voert aan dat de zijgevel van de bestaande woning waaraan het verkavelingsontwerp voorziet een nieuwe woning op te richten, een wachtmuur betreft zoals gedefinieerd in artikel 4.4.3, derde lid, 1° VCRO, zijnde een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelgrens.

2.

2.1.

Artikel 4.4.3 VCRO, zoals van toepassing op het tijdstip van de bestreden beslissing, bepaalt:

“ ...

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

1° de nieuwe woning is van:

a) hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel,

b) hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren;

2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m²;

3° het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1 000 m³;

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

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende 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 memorie van toelichting vermeldt over de bedoeling van de 'afwerkingsregel' (*Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 138*):

“ ...

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

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

435. Niet elke blinde muur is een wachtmuur.

Enkel in volgende hypothesen is sprake van een wachtmuur:

1° De eerste bouwer trekt op de perceelsgrens een dubbele wand op. Eén wand staat op het eigen perceel, de andere wand op dat van de buren. Dat noemt men ook wel "te paard" bouwen. De tweede bouwer kan dan gebruik maken van de wachtgevel die de eerste bouwer optrok op het perceel van de tweede bouwer. Dat procedé noemt men de gemeenmaking of overname.

2° De eerste bouwer kan ook een dunnere wachtmuur optrekken en deze van een waterafstotende bekleding voorzien. De eigenaar van het later aan te bouwen pand kan verplicht worden "zijn deel" van de wachtmuur af te laten breken en er een normale tussenwoningmuur van te maken.

436. Om misbruiken en wildgroei tegen te gaan, worden strikte voorwaarden opgelegd. Het moet gaan om een nieuwe eengezinswoning van het driageveltype (aانبouw 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.

...”

2.2.

Uit de parlementaire voorbereidingen van de bepaling die in artikel 4.4.3 VCRO opgenomen is, blijkt dat de decreetgever de afwijkingsmogelijkheid gecreëerd heeft *“om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren (...) weg te werken zonder dat de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang komt”*, maar daarbij strikte voorwaarden opgelegd heeft om uit te sluiten dat elke blinde muur als een wachtmuur beschouwd zou worden en *“misbruiken en wildgroei tegen te gaan”*. Die *“strikte voorwaarden”* zijn vervat in de definitie van ‘wachtmuur’ voor de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO.

Als uitzonderingsbepaling moet artikel 4.4.3 VCRO restrictief worden uitgelegd en toegepast.

2.3.

De motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat ze, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is ze gebonden door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen.

3.

Volgens artikel 4.4.3 VCRO is er enkel sprake van een ‘wachtmuur’ in twee specifieke hypothesen: in de eerste plaats wanneer het gaat om dubbele wand die ‘te paard’ staat ‘op’ de perceelsgrens, dit wil zeggen dat één wand op het eigen perceel staat en de andere wand op het perceel van de burens, en in de tweede plaats wanneer een enkele wand is opgetrokken op het eigen perceel tot ‘tegen’ de perceelsgrens en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

Volgens de verzoekende partij is er een dubbele wand op de perceelsgrens aanwezig en voldoet de aanvraag dus aan de definitie van een wachtmuur die wordt geboden in artikel 4.4.3, derde lid, 1° VCRO. Volgens haar betreft de aanwezige spouwmuur immers een dubbele wand die geschikt is voor gemeenmaking.

De verzoekende partij kan echter niet gevolgd worden in haar betoog. De kwalificatie van een dubbele wand als wachtmuur berust namelijk op de vereiste dat deze muur op de perceelsgrens is opgetrokken waarbij de beide muren op twee verschillende percelen staan. De wand dient met andere woorden “te paard” gebouwd te zijn, zoals reeds aangegeven in het citaat uit de memorie van toelichting. Zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij komen echter tot het oordeel dat de betrokken zijgevel in feite slechts *tot* de perceelsgrens is gebouwd, en niet *op* de perceelsgrens, zodat de zijgevel niet beschouwd kan worden als wachtmuur.

De nota's van de experts waar de verzoekende partij zich op beroept tonen niet aan dat de bewuste gevel "te paard" is gebouwd. De nota van de architect bevat louter een uiteenzetting omtrent de opbouw van de spouwmuur, vergezeld met foto's van een destructief onderzoek. Daarmee wordt de ligging ten opzichte van de perceelgrens niet aangetoond. Ook de nota van de landmeter waarnaar verwezen wordt heeft louter betrekking op de opbouw van de spouwmuur en niet op de inplanting daarvan. De stelling van de verzoekende partij dat de zijgevel "te paard" is opgebouwd wordt derhalve niet ondersteund door draagkrachtige stukken. Ook de verklaring van de eigenaar van de bestaande woning dat de gevel bedoeld is om tegen aan te bouwen, levert niet het vereiste bewijs dat de gevel voldoet aan de decretale vereisten. De verzoekende partij biedt verder geen andere argumenten of overtuigingsstukken om haar stelling te onderbouwen. Het oordeel van de verwerende partij wordt dan ook niet weerlegd.

De Raad merkt bovendien nog op dat de verzoekende partij een en ander zelf lijkt te erkennen waar ze in haar verzoekschrift stelt dat *"deze spouwmuur een dragend binnenspouwblad heeft zodat het buitenste spouwblad gelegen op de perceelsgrens kan overgenomen worden"* (onderlijning toegevoegd). Het argument van de verzoekende partij dat het gegeven dat de aanwezigheid van ventilatieroosters niet zou beletten dat er sprake is van een wachtmuur, heeft tot slot eveneens geen betrekking op de ligging van de betrokken muur.

5.

Voor het overige voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij haar beslissing onjuist dan wel kennelijk onredelijk heeft gemotiveerd. Ook hier kan de verzoekende partij niet gevolgd worden.

De verzoekende partij voert met name aan dat de overwegingen waaruit blijkt dat de zijgevel geen enkele muur betreft met waterafstotend materiaal, niet relevant zijn als antwoord op de vraag of de gevel een dubbele wand is in de zin van artikel 4.4.3, derde lid, 1° VCRO. Uit de motivering in de bestreden beslissing inzake de beschrijving van de plaats blijkt echter duidelijk dat de verwerende partij van oordeel is dat de zijgevel tot aan de perceelgrens staat, maar niet is opgetrokken als dubbele wand op de perceelgrens. Het gegeven dat de verwerende partij in haar verdere beoordeling overweegt dat de zijgevel geen enkele muur betreft voorzien met tijdelijk waterafstotende bekleding zoals bepaald in artikel 4.4.3, derde lid, 2°VCRO, verandert niets aan het feit dat uit het dossier en de bestreden beslissing blijkt dat de gevel eveneens niet voldoet aan de eerste definitie van een wachtmuur, zijnde het bestaan van een dubbele wand op de perceelgrens.

Voorts stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij niet uitgaat van de juiste feitelijke gegevens nu de door haar aangestelde architect verklaart dat de aanwezige muurankers de stabiliteit van de gevel waarborgen en de aanwezigheid van ventilatieroosters juist een teken zou zijn dat er sprake is van een wachtmuur en het dienst doen als gemene muur niet verhindert, terwijl de verwerende partij op grond van deze gegevens integendeel besluit dat het niet gaat om een wachtgevel. De argumenten van de door de verzoekende partij aangestelde architect hebben, zoals reeds vermeld, geen betrekking op de ligging van de zijgevel en tonen derhalve niet aan dat het om een dubbele muur gaat. Het gegeven dat de aanwezigheid van muurankers en ventilatieroosters de overname van de gevel als gemene muur technisch niet verhindert, betekent nog niet dat er sprake is van een wachtmuur.

Tot slot blijkt, anders dan de verzoekende partij voorhoudt, wel degelijk uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij de argumenten van de verzoekende partij afdoende heeft weerlegd. Uit het voorgaande volgt immers dat de verwerende partij op deugdelijke wijze heeft gemotiveerd waarom ze de bestaande gevel niet beschouwt als wachtmuur in de zin van artikel 4.4.3 VCRO.

De verzoekende partij beperkt haar betoog tot de louter blote bewering dat de bestreden beslissing opgesteld is in stereotype bewoordingen, zonder op concrete wijze te verklaren op welk punt de verwerende partij haar beslissing kennelijk onredelijk dan wel onjuist heeft gemotiveerd.

6.

Ook de argumenten aangebracht in de wederantwoordnota van de verzoekende partij overtuigen niet. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij haar betoog beperkt tot de verschijningsvorm van de muur zonder na te gaan of voldaan wordt aan het bestaan van een dubbele wand en de ligging daarvan. Zoals de Raad reeds eerder in zijn beoordeling heeft aangegeven, is het de verzoekende partij zelf die niet voldoet aan de op haar rustende bewijslast om aan te tonen dat de zijgevel te paard op de perceelsgrens werd opgetrokken.

De verzoekende partij toont voorts ook niet aan dat de door haar in de administratieve procedure aangebrachte stukken tot een meer gedetailleerde motivering zouden nopen dan degene die is opgenomen in de bestreden beslissing. De stukken waarnaar ze verwijst, hebben betrekking op de technische opbouw van de spouwmuur, terwijl uit het voorgaande reeds is gebleken dat hiermee geen bewijs wordt geboden dat het om een dubbele wand gaat die “te paard” is opgebouwd.

7.

De Raad besluit dat de verzoekende partij niet aantoont dat het oordeel van de verwerende partij in verband met het restrictief te interpreteren artikel 4.4.3, derde lid, 1° VCRO onjuist is. Evenmin toont de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing op onbehoorlijke wijze is gemotiveerd.

8.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verkavelingsvergunning werd geweigerd op grond van twee motieven:

1. De verkavelingsvergunning voorziet in het afsplitsten van een lot, gelegen in agrarisch gebied, dat bestemd zal zijn voor een eengezinswoning die aangebouwd wordt aan de woning op het perceel waarvan wordt afgesplitst. De gevel waartegen voorzien wordt te bouwen, kan niet beschouwd worden als een wachtmuur in de zin van artikel 4.4.3 VCRO; er kan derhalve geen gebruik gemaakt worden van de in het voormelde artikel opgenomen afwerkingsregel.
2. Zelfs in de hypothese dat de zijgevel wel als wachtmuur beschouwd zou kunnen worden, komt de verwerende partij tot de conclusie dat het aangevraagde strijdig is met goede ruimtelijke ordening.

Het tweede weigeringsmotief dat betrekking heeft op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is in het licht van de bespreking van het eerste middel overtuigend.

De kritiek van de verzoekende partij op die overwegingen, is derhalve kritiek op overtuigende overwegingen die niet tot de vernietiging van het bestreden besluit kan leiden.

VI. KOSTEN

1.

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

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Gelet op de in titel V van onderhavig arrest gedane vaststellingen, wordt de verzoekende partij niet ten gronde in het gelijk gesteld en kan haar geen rechtsplegingsvergoeding toegekend worden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 oktober 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO