

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0336 van 6 mei 2014  
in de zaak 1011/0860/A/8/0802

*In zake:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim MERTENS  
kantoor houdende te 3580 Beringen, Scheigoorstraat 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 juni 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 12 mei 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 28 januari 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een woning in halfopen bebouwing.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 20 maart 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris GEBRUERS die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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. FEITEN

Op 6 oktober 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning in halfopen bebouwing”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’ gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 oktober 2010 tot en met 23 november 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, brengt op 25 oktober 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden verleent op 3 december 2010 het volgende gunstig advies:

“...

#### **ANDERE ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED:**

*Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een perceel gelegen in agrarisch gebied; dat advies gevraagd werd aan het agentschap Landbouw en Visserij op 20-10-2010;*

#### **EXTERNE ADVIEZEN:**

*Overwegende dat het advies van Departement Landbouw en Visserij afgeleverd op 25-10-2010 ongunstig is (zie bijlage);*

*(...)*

#### **HET OPENBAAR ONDERZOEK:**

*Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;*

*Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er 2 bezwaarschriften werden ingediend door:*

*Meester Jenné in opdracht van [REDACTED];*

*Meester Kindermans in opdracht van [REDACTED];*

*Overwegende dat de bezwaren wijzen op:*

*het voorstel voldoet niet aan de bepalingen van artikel 4.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)*

*er zijn reeds bouwvergunningen geweigerd*

*voorstel gelegen in agrarisch gebied*

*er is een ongunstig advies van het departement voor Landbouw en Visserij;*

*Overwegende dat het college op 03-12-2010 terzake heeft beraadslaagd en de klachten ontvankelijk doch ongegrond heeft verklaard; dat er niet op de bezwaren moet worden ingegaan daar:*

*- het voorstel voldoet aan de bepalingen van artikel 4.4.3. van de VCRO:*

*de woning waartegen aangebouwd wordt is van het driegeveltype;*

*het perceel heeft een oppervlakte van  $495m^2 < 650m^2$ ;*

*het volume is  $697.21m^3 < 1000m^3$ ;*

*de aanpalende woning is hoofdzakelijk vergund en niet verkrot;*

*de gevel waartegen aangesloten wordt is een wachtgevel strictu sensu: het betreft een muur van 28cm, hetgeen volgens de geldende principes van deze bouwperiode (1961) gezien werd als een wachtgevel.*

*er geen 'bouwvergunningen' in het verleden werden geweigerd voor dit perceel*

*er wel degelijk in agrarisch gebied woningen kunnen opgericht worden indien voldaan wordt aan artikel 4.4.3. van de VCRO*

*het ongunstig advies van het departement van landbouw en visserij in deze niet bindend is.*

*Overwegende dat de rechtstreeks aanpalende eigenaars hebben getekend voor akkoord.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 13 januari 2011 het volgende ongunstig advies:

*"...*

*Ongunstig*

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 3/12/2010 een gemotiveerd gunstig advies verleende; dat ik niet kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de aanvraag niet beantwoordt aan de bepalingen van artikel 4.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de afwerkingsregel en de schaal en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordering en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;*

*Overwegende dat volgens de ingediende plannen de bestaande muur tegen de perceelsgrens niet aanzien kan worden als een wachtmuur; dat de betrokken wand geen dubbele wand op de perceelsgrens is maar een spouwmuur (met binnenblad en buitenblad) welke volgens de opmeting door de landmeter tegen de perceelsgrens is gebouwd;*

*Overwegend dat aldus het standpunt gesteld in het stedenbouwkundig attest van*

2/4/2010 gehandhaafd blijft.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden weigert bijgevolg op 28 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 25 februari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 april 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 26 april 2011 beslist de verwerende partij op 12 mei 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**HISTORIEK:**

*Overwegende dat op 16-04-2010 een ongunstig stedenbouwkundig attest werd afgeleverd; dat luidens artikel 63, §1 van het gecoördineerd decreet van 21 november 2003 de in een stedenbouwkundig attest zonder beperking aangegeven bestemming en de opgelegde voorwaarden voor een perceel of een perceelsgedeelte van kracht blijven gedurende twee jaar te rekenen van de uitreiking van het attest;*

**GEBOUWGEBONDEN PARKEERPLAATSEN EN FIETSSTANDPLAATSEN:**

*nastrevenswaardig aantal parkeerplaatsen:*

- stuks 1 per wooneenheid

*maximum aantal parkeerplaatsen:*

- stuks 1 per wooneenheid

*verplicht aantal fietsstandplaatsen:*

- stuks 1 per wooneenheid

*ruimtelijke appreciatie van het gewenst aantal:*

**BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG:**

*Overwegende dat de aanvraag het oprichten beoogt van een ééngezinswoning;*

*Overwegende dat de aanvraag de verbouwing betreft van een zonevreemde hoeve, gelegen in een vrij homogeen agrarisch gebied met in de directe omgeving enkele volwaardige landbouwbedrijven;*

*dat het bouwvolume van de woning volgens de berekening van de architect vastgesteld is op ongeveer 679,21m<sup>3</sup>; dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal, namelijk één woongelegenheden en dat de verschijningsvorm grotendeels behouden blijft;*

**BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:**

*Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen;*

*dat de bouwdiepte, bouwvrije zones en hoogten gerespecteerd worden in navolging van de verscheidenheid van bebouwing in de omgeving:*

- *het voorstel is uitgewerkt in een sober volume met een hedendaagse vormtaal. Bovendien wordt door de volumetrie als het materiaalgebruik aangesloten met de*

*bestaande bebouwing waardoor het volume aanvaardbaar is*

*Overwegende dat het gebouw voldoende geïntegreerd is in het gebouwenpatroon van deze woonstraat;*

*Gelet op het ongunstig advies van het Departement voor Landbouw en Visserij waarmee niet akkoord gegaan kan worden:*

- bijkomende bebouwing in het agrarisch gebied is voorzien in de regelgeving ruimtelijke ordening. Het betreft geenszins een alleenstaand gebouw, maar een volume dat direct aansluit op een bestaand volume, waardoor de impact op het landschap beperkt blijft. Bovendien is de relevantie van dit perceel in de totale landbouwstructuur niet beduidend groot, net omwille van de omliggende bebouwing, waardoor de landbouwstructuur reeds enigszins versnipperd is.*

*Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er 2 bezwaarschriften werden ingediend door:*

- Meester Jenné in opdracht van [REDACTED];*
- Meester Kindermans in opdracht van [REDACTED];*

*Overwegende dat de bezwaren wijzen op:*

- het voorstel voldoet niet aan de bepalingen van artikel 4.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)*
- er zijn reeds bouwvergunningen geweigerd*
- voorstel gelegen in agrarisch gebied*
- er is een ongunstig advies van het departement voor Landbouw en Visserij;*

*Overwegende dat het college op 03-12-2010 terzake heeft beraadslaagd en de klachten ontvankelijk doch ongegrond heeft verklaard;*

*...*

*Gelet op het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 13 januari 2011, waarop de weigering van de stedenbouwkundige vergunning gesteund is, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:*

*(...)*

*Gelet op het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van 25 oktober 2010 in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:*

*“...In antwoord op uw boven vermeld schrijven, heb ik de eer U mede te delen dat uit landbouwkundig oogpunt een ongunstig advies gegeven wordt.*

*Bijkomende zonevreemde, inzonderheid zoals in dit geval zelfs uitgesproken en opvallende residentiële bebouwing is hier onmiskenbaar schadelijk voor de lokale landbouwstructuur.*

*advies ref. 09/1157G71053 Eerder werd naar aanleiding van de aanvraag voor stedenbouwkundig attest al een ongunstig /104/RESN dd. 23/11/2009 gegeven.*

*De hier voorgestelde ontwikkeling zal daarenboven een schadelijk voorgaande vormen voor nog meer relatief alleenstaande zonevreemde constructies in het agrarisch gebied.*

*De uiteindelijke juridisch administratieve afweging is de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar...”;*

*Gelet op de redenen van het beroep zoals vermeld in voornoemde brief;*

*Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;*

*Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 19 april 2011;*

*Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 26 april 2011 mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] (architect) zijn verschenen;*

*Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;*

*Overwegende dat de aanvraag van mevrouw Schoenaerts betrekking heeft op het bouwen van een woning in halfopen bebouwing tegen een bestaande woning aan de Wellenstraat te Zepperen (St-Truiden);*

*Overwegende dat de aanvraag door het schepencollege gunstig werd geadviseerd; dat niettemin de vergunning geweigerd werd omwille van het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, om volgende redenen:*

- de bestaande muur kan niet beschouwd worden als wachtmuur;*
- het is geen dubbele wand maar een spouwmuur, gebouwd tegen de perceelsgrens;*

*Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een agrarisch gebied; dat de agrarische gebieden, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen 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;*

*Overwegende dat de aanvrager gebruik wenst te maken van de afwerkingsregel, voorzien onder onderafdeling 3 van de Vlaamse Codex; dat overeenkomstig artikel 4.4.3. voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, desalniettemin een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning kan worden afgegeven, indien voldaan is aan alle hierna volgende voorwaarden:*

*1° de nieuwe woning is van:*

- a) hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel,*
- b) hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren;*

*2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m<sup>2</sup>;*

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

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

Overwegende dat voor de toepassing van het eerste lid, 1°, onder “wachtmuur” wordt 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.

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek 2 bezwaren werden ingediend met volgende inhoud;

- [REDACTED]:
  - o de gevel op de perceelsgrens heeft geen dragende muur aan de buitenzijde;
  - o alle verluchtingen van toiletten, uitlaat droogkast en dampkap keuken bevinden zich aan deze buitenmuur;
  - o er kan dus geen sprake zijn van een volwaardige wachtmuur;
- Mr. Kindermans namens dhr. [REDACTED].
  - o er werd reeds eerder een vergunning geweigerd op deze plaats omwille van het feit dat er geen sprake is van een volwaardige wachtmuur;

Overwegende dat er een ongunstig stedenbouwkundig attest werd verleend op 2 april 2010; dat overeenkomstig artikel 5.3.1 van de VCRO, de bevindingen van het stedenbouwkundig attest niet kunnen worden gewijzigd bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of tegengesproken, voor zover:

1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;

2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;

3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten;

Overwegende dat het stedenbouwkundig attest geldig blijft gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan;

Overwegende dat de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling d.d. 25 oktober 2010 een ongunstig advies verleende, waaruit blijkt dat bijkomende zonevreemde inplantingen onmiskenbaar schadelijk zijn voor de lokale landbouwstructuur;

(...)

Overwegende dat de aanvraag in strijd is met de bepalingen van het gewestplan in agrarisch gebied; dat niettemin artikel 4.4.3 van de VCRO bepaalt dat een vergunning kan worden verleend voor het bouwen van een woning op een perceel dat niet voor bewoning bestemd is, onder bepaalde voorwaarden;

dat echter in artikel 4.4.3 de formulering ontbreekt dat afgeweken kan worden van de stedenbouwkundige voorschriften (van het gewestplan) voor het bouwen van een woning, hoewel dit WEL uitdrukkelijk wordt gesteld in artikel 4.4.1 en artikel 4.4.2.; dat door het ontbreken van deze afwijkingsbepaling men dient uit te gaan van het feit dat de voorschriften van het gewestplan (en andere stedenbouwkundige voorschriften) blijven gelden; dat de afwerkingsregel in agrarisch gebied met ander woorden in strijd is met het

*gewestplan en niet toegepast kan worden; dat het verder onmogelijk is om een gunstige ruimtelijke beoordeling te maken en te stellen dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad zal worden, wanneer duidelijk blijkt dat deze zonevreemde inplanting schadelijk is voor de lokale landbouwstructuur;*

*Overwegende dat de ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden; dat daarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen; dat er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen; dat op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit;*

*Overwegende dat de gevel op de perceelsgrens niet als wachtmuur beschouwd kan worden; dat hoewel het een gesloten muur is (vermoedelijk op de perceelsgrens) deze muur niet geconcipieerd is als wachtgevel, met de bedoeling om er tegen aan te bouwen; dat het dak van de bestaande woning op aangrenzend perceel immers afhelpt naar het kwestieuze eigendom van de beroeper het welke door de onderlinge ligging of positie van de eigendommen het hemelwater moet opvangen, daar waar de klassieke wachtgevel steeds uitgevoerd werd als puntgevel met dakhellingen afhellend naar voor- en achtergevel;*

*Overwegende dat een bebouwing van kwestieus perceel aanleiding zal geven tot burentwisten voor wat betreft de dakafvoer naar de scheiding; dat de oplossing die de architect van beroeper terzake voorstelt, namelijk een bakgoot voor de hemelwaterafvoer op de scheidingsmuur, zeker geen oplossing biedt bij sneeuwval in de winterperiode; dat dit voorstel geen duurzame oplossing is en niet beantwoordt aan de code of de regels van een goede bouwpraktijk;*

*Overwegende dat het ongunstig stedenbouwkundig attest van 2 april 2010 nog steeds geldig is; dat de bevindingen van dit stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over de aanvraag niet kunnen worden gewijzigd of tegengesproken;*

*Overwegende dat het beroep niet kan worden ingewilligd;  
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 13 mei 2011.

Het beroep tot vernietiging van 9 juni 2011 is tijdig.



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

De verzoekende partij beschikt als aanvrager van de vergunning over het rehtens vereiste belang conform artikel 4.8.16, §1,1° VCRO

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

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.3 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 inzake de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel betwist de verzoekende partij het standpunt van de verwerende partij dat artikel 4.4.3 VCRO niet kan toegepast worden omdat dit artikel niet zou toelaten af te wijken van de gewestplanbestemming. De verzoekende partij stelt dat dit wel mogelijk is gezien artikel 4.4.3 VCRO opgenomen is in onderafdeling 3 “afwerkingsregels”, hetgeen deel uitmaakt van hoofdstuk IV “afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften”.

In een tweede onderdeel betwist de verzoekende partij de visie van de verwerende partij dat artikel 4.4.3 VCRO niet kan toegepast worden omdat de eerste voorwaarde (het bestaan van een wachtmuur) niet zou vervuld zijn. De verzoekende partij verwijst naar het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden en naar een aantal stukken van haar dossier, waaronder een plan van de aanpalende woning en een verklaring met schets van haar architect.

Zij voert aan dat er een volle wand van 28 cm is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, zonder raamopeningen en met opliggende dakgoot. Het feit dat het dak van de aanpalende woning afhelt naar het perceel van de verzoekende partij ontnemt aan de muur niet het statuut van wachtmuur.

De verzoekende partij vraagt de Raad desnoods een gerechtsdeskundige aan te stellen.

2.

De verwerende partij verwijst naar de motivering van de bestreden beslissing en het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Volgens haar laat artikel 4.4.3 VCRO niet toe af te wijken van de gewestplanbestemming.

De verwerende partij stelt dat zelfs als dit motief onwettig zou zijn, haar beslissing ook op andere draagkrachtige motieven is gesteund. Zij verwijst naar het ongunstig stedenbouwkundig attest van 2 april 2010 en het feit dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij voert aan dat de zonevremde inplanting schadelijk is voor de lokale landbouwstructuur en verwijst hiervoor naar het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij.

Volgens de verwerende partij kan de gevel op de perceelsgrens niet als een wachtmuur beschouwd worden doordat het dak van de aanpalende woning afhelt naar het eigendom van de

verzoekende partij. De stukken die de verzoekende partij neerlegt, zijn volgens de verwerende partij niet objectief en zijn haar nooit voorgelegd tijdens de administratieve beroepsprocedure.

De verwerende partij verwijst naar het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 13 januari 2011, waarin gesteld wordt dat de muur niet is geconcipeerd als een dubbele wand op de perceelsgrens, maar als een spouwmuur die tot tegen de perceelsgrens is gebouwd, zodat de muur niet als wachtmuur kan aanzien worden.

De verwerende partij verwijst eveneens naar de ingediende bezwaren waaruit blijkt dat alle voorzieningen van toiletten en verluchting zich aan die buitenmuur bevinden en naar het feit dat vroeger reeds een vergunning werd geweigerd omdat er geen sprake was van een wachtmuur. Volgens de verwerende partij tonen de foto's van de beschrijvende nota aan dat in de muur een verluchttingsrooster en een verluchttingsbuis is aangebracht.

De verwerende partij stelt tenslotte dat de aanstelling van een gerechtsdeskundige niet strookt met de bevoegdheid van de Raad zoals omschreven in artikel 4.8.3 VCRO.

3.

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij dat de verwerende partij inhoudelijk geen kritiek levert op het eerste onderdeel van haar middel.

Zij stelt dat het beslissend motief voor de weigering van de vergunning niet de strijdigheid is met de goede ruimtelijke ordening, maar wel de vermeende onverenigbaarheid met artikel 4.4.3 VCRO. Zij is van oordeel dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening quasi niet of minstens niet in concreto heeft onderzocht. Er kan niet afgeleid worden uit de bestreden beslissing waarom de inplanting schadelijk zou zijn voor de lokale landbouwstructuur. Dit wordt volgens haar tegengesproken door het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van 3 december 2010.

De verzoekende partij meent dat uit de bestreden beslissing niet kan afgeleid worden op welke rechtsgrond de aanvraag strijdig geacht wordt met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen een inbreuk inhoudt op de materiële en formele motiveringsplicht en op artikel 159 van de Grondwet. Volgens haar is de verwerende partij er niet toe gekomen om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken op basis van een foutieve interpretatie van artikel 4.4.3 VCRO.

De verzoekende partij herhaalt nogmaals dat de verwerende partij artikel 4.4.3, tweede lid, 2° VCRO miskent. Volgens haar beantwoordt de aanpalende muur aan het begrip 'wachtmuur', als zijnde een enkele wand opgetrokken tot tegen de perceelsgrens. De verwerende partij heeft volgens haar ten onrechte de muur uitsluitend getoetst aan de voorwaarden van artikel 4.4.3, tweede lid, 1° VCRO.

Volgens de verzoekende partij voegt de bestreden beslissing extra voorwaarden toe aan artikel 4.4.3 VCRO door te verwijzen naar de ingediende bezwaren waaruit moet blijken dat er buizen zijn aangebracht in de muur. Deze elementen zijn volgens haar van geen belang voor de beoordeling van een wachtmuur in de zin van artikel 4.4.3 VCRO. Bovendien vraagt zij zich af hoe een minuscule buis aan een muur het statuut van wachtmuur kan ontnemen.

Tenslotte voert de verzoekende partij aan dat de regels van burgerlijk procesrecht van aanvullend recht zijn in het kader van administratiefrechtelijke procedures zodat de Raad wel de bevoegdheid heeft om een gerechtsdeskundige aan te stellen.

De verzoekende partij besluit tot de gegrondheid van het middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.4.3, eerste lid VCRO luidt als volgt:

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

*1° de nieuwe woning is van:*

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

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

*2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m<sup>2</sup>;*

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

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

*...”*

2.

De stelling van de verwerende partij dat de afwerkingsregel niet toelaat om af te wijken van de bestemming voorzien in het gewestplan, faalt in rechte.

Het verbod tot afwijking van bestemmingsregels waarnaar de verwerende partij verwijst, is opgenomen onder hoofdstuk IV “Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften”, in afdeling 1 “Afwijkingsmogelijkheden”, onderafdeling 1 “beperkte afwijking van stedenbouwkundige voorschriften”.

Artikel 4.4.3 VCRO is opgenomen in onderafdeling 3 “Afwerkingsregels” dat, in tegenstelling tot onderafdeling 1, geen verbodsbepaling inhoudt tot afwijking van bestemmingsregels.

Artikel 4.4.3 VCRO laat onder bepaalde voorwaarden toe dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt ook al is het perceel volgens het gewestplan niet bestemd voor woningbouw.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij, hoewel zij ten onrechte van oordeel was dat artikel 4.4.3 VCRO niet toelaat af te wijken van de bestemmingsregels van het gewestplan, nadien toch de mogelijke inhoudelijke verenigbaarheid van de aanvraag aan artikel 4.4.3 VCRO heeft getoetst, om tot de vaststelling te komen dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt omdat de aanpalende muur niet als een wachtmuur kan beschouwd worden. Vermits zulks een op zich staand draagkrachtig motief vormt voor de weigeringsbeslissing, onderzoekt de Raad de conformiteit van de bestreden beslissing aan het begrip “wachtmuur” zoals bepaald in artikel 4.4.3, tweede lid VCRO.

3.

Artikel 4.4.3, tweede lid VCRO, dat in een afwerkingsregel voorziet voor niet voor woningbouw bestemde percelen, definieert wat onder een wachtmuur (gevel) moet worden verstaan:

*“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.  
...”*

In de Memorie van Toelichting (*Parl.St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 138*) wordt dit nog nader uitgelegd:

*“ ...  
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  
...”*

De Raad stelt vooreerst vast dat de verzoekende partij niet betwist dat de aanvraag niet valt onder toepassing van artikel 4.4.3, tweede lid, 1° VCRO. Zij aanvaardt dat de aanpalende muur is gebouwd tegen de perceelsgrens. Artikel 4.4.3, tweede lid, 1° VCRO vereist daarentegen een dubbele wand die te paard op de perceelsgrens is gebouwd.

De verzoekende partij argumenteert dat de aanvraag moet beoordeeld worden op grond van artikel 4.4.3, tweede lid, 2° VCRO. Het ingeroepen middel beperkt zich dan ook tot de legaliteitstoets van de bestreden beslissing in de mate de muur die opgetrokken is tot tegen de perceelsgrens al dan niet als een wachtmuur kan beschouwd worden.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, bevat de bestreden beslissing in dat verband geen tegenstrijdige motieven. De verzoekende partij citeert de verwerende partij verkeerdelijk door haar de woorden “volle muur” in de mond te leggen, terwijl de verwerende partij enkel gewag maakt van een “gesloten muur”. De begrippen “gesloten muur” (verwerende partij) en “spouwmuur” (stedenbouwkundig attest) sluiten mekaar niet uit. Overigens is deze discussie niet relevant in de mate de toetsing beperkt wordt tot de conformiteit met artikel 4.4.3, tweede lid, 2° VCRO.

De verwerende partij is van oordeel dat de muur niet als een wachtgevel kan beschouwd worden en leidt zulks af uit het feit dat het dak afhelt naar het perceel van de verzoekende partij dat het hemelwater opvangt, daar waar de klassieke wachtgevel steeds uitgevoerd wordt als puntgevel met dakhellingen afhellend naar de voor- en achtergevel. Deze beoordeling is vatbaar voor discussie. De stelling van de verwerende partij vindt geen directe steun in de regelgeving.

Naar het oordeel van de Raad is de afhelling van het dak naar het aanpalend perceel geen decisief argument om het bestaan van een wachtmuur uit te sluiten.

De verwerende verwijst evenwel in de bestreden beslissing eveneens naar het bezwaar ingediend door één van de bezwaarindieners dat alle verluchtingen van toiletten, uitlaat droogkast en dampkap zich bevinden aan de buitenmuur. Dit gegeven wordt door de verzoekende partij niet tegengesproken, doch enkel geminimaliseerd. De Raad stelt vast dat een aanpalende muur met een verluchtingsbuis, hoe 'miniem' deze buis ook is, niet als een wachtmuur kan beschouwd worden. De functie van een verluchtingsbuis is niet verenigbaar met het principe van een wachtmuur waar wordt tegenaan gebouwd.

Bovendien stelt de verwerende partij vast dat de aanpalende muur, opgetrokken tot aan de perceelsgrens, niet is voorzien van een tijdelijke waterafstotende bekleding. Deze vaststelling is op zich reeds een voldoende draagkrachtig motief om te beslissen tot de niet-vergunbaarheid van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gezien zij niet conform is met artikel 4.4.3, tweede lid, 2° VCRO.

De verwijzing door de verzoekende partij naar nieuwe overtuigingsstukken van haar architect en een door haar aangestelde landmeter zijn naar het oordeel van de Raad niet relevant. Vooreerst kan de verwerende partij niet verweten worden hiermede geen rekening te hebben gehouden, vermits deze stukken op het ogenblik van de bestreden beslissing geen deel uitmaakten van het administratief dossier en derhalve niet werden voorgelegd aan het vergunningverlenend bestuursorgaan. Bovendien gaat het om documenten waarin de Raad geen sluitend objectief bewijs vindt van het bestaan van een wachtgevel, nu zij de decisieve elementen uit de bestreden beslissing ten gronde niet weerleggen. De architect van de verzoekende partij geeft zelf aan dat de aanpalende muur, opgetrokken tot aan de perceelsgrens, niet is voorzien van een tijdelijke waterafstotende bekleding.

4.

Gelet op het voorgaande, is de vraag van de verzoekende partij om een gerechtsdeskundige aan te stellen overbodig. Het is de Raad trouwens niet toegelaten in het kader van het hem opgedragen legaliteitstoezicht zijn oordeel in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad treedt niet op als orgaan van actief bestuur en beschikt slechts over een marginaal toetsingsrecht. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij manifest foutief, kennelijk onredelijk of niet afdoende gemotiveerd is.

5.

De Raad stelt tenslotte vast dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota voor het eerst een mogelijke schending inroept van artikel 4.3.1 VCRO. Dit is een nieuw middel dat als zodanig niet werd aangevoerd in haar verzoekschrift. De verzoekende partij kan dit niet op ontvankelijke wijze voor het eerst opwerpen in haar wederantwoordnota.

Daarenboven is een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening ondergeschikt aan een voorafgaande conformiteitstoets met betrekking tot de bestemmingsregels. Nu blijkt dat de aanvraag niet valt onder toepassing van de uitzonderingsregel vervat in artikel 4.4.3 VCRO, dient vastgesteld te worden dat de aanvraag niet vergunbaar is op grond van 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO wegens niet-conformiteit met de bestemming voorzien in het gewestplan.

Het middel is deels onontvankelijk, deels ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 5.3.1 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 inzake de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij voert aan dat het stedenbouwkundig attest van 2 april 2010 niet mag toegepast worden gezien het manifeste materiële fouten bevat. Zij verwijst hiervoor naar stukken uit haar dossier en naar het advies van het college van burgemeester en schepenen. Volgens haar blijkt dit zelfs uit het standpunt van de verwerende partij.

De verzoekende partij meent dat in die omstandigheden kan afgeweken worden van het stedenbouwkundig attest.

Zij verzoekt de Raad om bij toepassing van artikel 4.8.3, §1 VCRO de verwerende partij te bevelen te oordelen, in het kader van een te nemen herstelbeslissing, dat er geen discussie meer kan bestaan over het bestaan van een wachtmuur en dat derhalve de afwerkingsregel wel kan toegepast worden.

2.

De verwerende partij repliceert dat artikel 159 van de Grondwet niet geldt voor organen van actief bestuur, tenzij in zeer uitzonderlijke gevallen die hier niet van toepassing zijn.

Zij betwist dat het stedenbouwkundig attest is aangetast door manifeste materiële fouten. De kwalificatie van de muur is een “beoordeling” en kan dus geen manifeste materiële fout uitmaken.

De verwerende partij stelt dat er hoe dan ook geen sprake is van materiële fouten en dat de verzoekende partij niet toelicht in welke mate de motiveringswet geschonden geacht wordt.

3.

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij dat zij niet beweert dat de verwerende partij heeft nagelaten de exceptie van illegaliteit toe te passen. De verzoekende partij baseert zich op een schending van artikel 5.3.1 VCRO. Elke bouwaanvraag maakt volgens haar noodzakelijk een “beoordeling” uit, maar sluit niet uit dat deze “beoordeling” behept kan zijn met manifeste materiële fouten.

Zij besluit tot de gegrondheid van het ingeroepen middel.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Ter discussie staat het stedenbouwkundig attest van 2 april 2010 voor de bouw van een woning in halfopen bebouwing. De verwerende partij voert aan dat dit stedenbouwkundig attest op het tijdstip van de bestreden beslissing nog geldig was, dat de aanvraag van de verzoekende partij voor de bouw van een woning met halfopen bebouwing daarmee onverenigbaar is en om die

reden niet door de verwerende partij mocht worden vergund. De verzoekende partij is van oordeel dat het stedenbouwkundig attest manifeste materiële fouten bevat.

2.

Artikel 5.3.1, §2 VCRO luidt als volgt:

*“De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:*

*1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;*

*2° de verplicht in te winnen adviezen of die tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;*

*3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten...”*

3.

Een stedenbouwkundig attest bevat, op grond van artikel 5.3.1, §1 VCRO, een beoordeling aan de stedenbouwkundige voorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening.

Daaruit blijkt dat de finaliteit van een stedenbouwkundig attest erin bestaat om de aanvrager een bepaalde mate van zekerheid te bieden over de slaagkansen van de aanvraag die hem voor ogen staat, waar het de door artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1° VCRO voorgeschreven toets betreft. Die zekerheid wordt geboden door, onder welbepaalde voorwaarden, de beoordelingsvrijheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan te beperken om bij die toets anders te beslissen over een aanvraag die binnen de contouren van het stedenbouwkundig attest blijft.

Hieruit volgt dat het stedenbouwkundig attest slechts in bepaalde gevallen gewijzigd of tegengesproken kan worden, onder meer wanneer tijdens het openbaar onderzoek bezwaren of feiten aan het licht komen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden.

4.

De Raad stelt vooreerst vast dat de stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend binnen de geldigheidstermijn van het stedenbouwkundig attest.

De verzoekende partij argumenteert ten onrechte dat het attest is aangetast door manifeste materiële fouten. Zij verwijst hiervoor naar het feit dat de muur van het aanpalend perceel ten onrechte omschreven wordt in het stedenbouwkundig attest als een dubbele muur met spouw, terwijl deze daarentegen als een wachtmuur zou moeten beschouwd worden.

Deze argumentatie werd evenwel reeds afgewezen door de Raad in het kader van de bespreking van het eerste middel.

Vermits niet is aangetoond dat het stedenbouwkundig attest is aangetast door manifeste materiële fouten kunnen de bevindingen van het stedenbouwkundig attest niet gewijzigd of tegengesproken worden en zijn deze bindend voor het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag.

Het middel is ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN.**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Marc VAN ASCH