

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 16 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1209  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0698-A

Verzoekende partij	de <b>LEIDEND AMBTENAAR</b> van het Departement OMGEVING  vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 juni 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 april 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de aanvrager tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde van 15 november 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een perceel in twee loten waarbij lot 1 bestemd wordt voor een halfopen bebouwing en lot 2 uit de verkaveling wordt gesloten, op het perceel gelegen te 9570 Lierde (Hemelveerdegem), Molenstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 69E.

### 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 25 juni 2019.

De procespartijen verschijnen schriftelijk.

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 aanvrager dient op 1 september 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van een perceel in 2 loten, lot 1 is bestemd als half open bebouwing en lot 2 is het resterend perceel die uit de verkaveling wordt gesloten”* op het perceel gelegen te 9570 Lierde, Molenstraat zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 september 2017 tot en met 27 oktober 2017, worden vijf bezwaarschriften ingediend.

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert op 4 oktober 2017 ongunstig:

“ ...

*Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw adviesaanvraag van 'Verkavelen perceel in 2 loten' vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een ongunstig advies.*

*De verkavelingsaanvraag voorziet één lot bestemd voor half open bebouwing, onder toepassing van de afwijkingsbepaling in artikel 4.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).*

*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.*

*In de memorie van toelichting bij het oorspronkelijk artikel 4.4.3. VCRO met betrekking tot de afwerkingsregel werd zeer duidelijk gesteld wanneer een muur als wachtgevel kan beschouwd worden. Volgens deze bepaling is er enkel sprake van een "wachtmuur" in twee specifieke hypothesen: in de eerste plaats wanneer het gaat om een dubbele wand die "te paard" staat "op" de perceelsgrens, d.w.z. dat één wand op het eigen perceel staat en de andere wand op het perceel van de buren, 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.*

*Artikel 4.4.3 VCRO is een uitzonderbepaling hetgeen impliceert dat dit artikel restrictief dient te worden geïnterpreteerd. Enkel indien aan alle voorwaarden wordt voldaan kan slechts een vergunning worden afgeleverd.*

*Op de bijgevoegde foto's en in de nota wordt vastgesteld dat er aan de rechtergevel van de bestaande woning 2 gevelopeningen aanwezig zijn bestaande uit glasramen en verluchtingsgaten.*

*Het Departement Landbouw & Visserij stelt vast dat het eerder gaat om een volwaardig afgewerkte buitengevel met spouwconstructie die volledig op het eigen perceel staat. Deze zijgevel is niet afgewerkt met een 'tijdelijke' waterafstotende beschermingslaag.*

*Het Departement Landbouw & Visserij is dan ook van oordeel dat ten onrechte toepassing wordt gemaakt van de afwijkingsbepaling zoals bepaald in artikel 4.4.3 VCRO. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden van een wachtgevel.*

*Bovendien gaat men een mooi bewerkbaar landbouwperceel in open agrarisch gebied aansnijden voor de verdere residentialisering van het agrarische gebied. Dit betekent een versnippering van de agrarische structuur en heeft een impact op de bedrijfsvoering van de gebruiker van het perceel.*

*Er wordt een ongunstig advies gegeven.*

*...*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 9 november 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 15 november 2017 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

*“ ...*

**TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Met deze verkavelingsaanvraag wenst men één bouwkavel te creëren door gebruik te maken van de afwerkingsregel cfr. art. 4.4.3. VCRO.*

*De afwerkingsregel houdt in dat percelen in open ruimtegebieden (met uitzondering van kwetsbare gebieden) die palen aan een wachtmuur onder bepaalde voorwaarden toch bebouwd kunnen worden met een driegevelwoning. Het perceel mag daarbij onder andere niet groter zijn dan 650 m<sup>2</sup> en het bouwvolume van de nieuwe woning niet groter dan 1000 m<sup>3</sup>. Via een verkavelingsvergunning is het mogelijk een dergelijk perceel af te splitsen van een groter geheel.*

*De afwerkingsregel is een afwijkingsbepaling en bijgevolg een uitzonderingsregeling. Dit betekent dat artikel 4.4.3. VCRO beperkend en strikt moet worden geïnterpreteerd.*

*(...)*

*De gevel waartegen men hier wenst aan te bouwen, betreft een enkele wand waarin zich twee lichtopeningen met glasdallen bevinden.*

*Deze gevel voldoet niet aan de definitie van een "wachtmuur" zoals bepaald in art.4.4.3. VCRO:*

- Uit de bijgevoegde foto's blijkt dat deze gevel niet is beschermd door een tijdelijke waterafstotende bekleding.*
- De functie van de glasdallen is niet verenigbaar met het principe van een wachtmuur waar wordt tegenaan gebouwd.*

*De glasdallen fungeren bovendien als lichtopeningen voor een leefruimte in de aanpalende woning.*

*Uit bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering volgt dat verdere opportuniteitsafwegingen niet relevant zijn.*

*We sluiten ons ook aan bij het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij d.d. 4 oktober 2017 (ref. 2017\_004753).*

*...”*

Tegen die beslissing tekent de aanvrager op 5 januari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 februari 2018 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### 2.4 De juridische aspecten

(...)

*De verkavelaar wenst gebruik te maken van de zgn. ‘afwerkingsregel’:*

*Art. 4.4.3 van de 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 perceel met een oppervlakte van 639 m². De aan te bouwen woning wordt geacht vergund te zijn, 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 betreffende zijgevel betreft een wand, opgetrokken voor 1 september 2009, doch waarvan niet aangetoond wordt dat deze beschermd is door een waterafstotende bekleding. De muur is opgetrokken in een gevelsteen zonder enige bekleding.*

*Een bakstenen muur ‘op zich’ kan niet beschouwd worden als een muur beschermd door een waterafstotende bekleding, waardoor niet voldaan wordt aan artikel 4.4.3, derde lid, 2 °VCRO (zie arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. RvVb/A/1617/0655 dd. 14 maart 2017).*

*Bovendien bevat deze zijgevel raamopeningen in glasdallen, alsook een verluchtingsrooster, waardoor deze gevel al evenmin als wachtgevel kan worden beschouwd. Een wachtmuur moet minstens een blinde muur zijn.*

*In de parlementaire voorbereidingen wordt duidelijk gesteld dat de afwerkingsregel bedoeld is om "storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken".*

*De bestaande muur kan geenszins beschouwd worden als een "storende en onaantrekkelijke" wachtmuur. Het betreft hier een zijgevel van een verouderde eengezinswoning waarbij uit de vormgeving van de woning kan afgeleid worden dat het nooit de bedoeling geweest is ooit tegen de woning aan te bouwen. Door de eigenaar van de woning Molenstraat 14 wordt overigens betwist dat de betreffende zijgevel waar zou tegenaan gebouwd worden tot tegen de perceelsgrens werd opgericht.*

*Artikel 4.4.3 VCRO dient, als afwijkingsbepaling en dus als uitzonderingsregeling, beperkend en strikt te worden uitgelegd.*

*Uit bovenstaande dient besloten dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden om toepassing te maken van de afwijkingsbepalingen vervat in artikel 4.4.3 VCRO.*

*Er ontbreekt een wettelijke basis om stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen.*

...”

Na de hoorzitting van 6 maart 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 april 2018 gegrond en verleent de verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### 2.4 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 creatie van een bouwlot voor de oprichting van een residentiële eengezinswoning.*

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

*Art. 4.4.3 van de 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 perceel met een oppervlakte van 639 m<sup>2</sup>. De aan te bouwen woning wordt geacht vergund te zijn, 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 betreffende zijgevel betreft een wand opgetrokken voor 1 september 2009.*

*Deze wand is een wand van anderhalve steen dik, wat meer is dan de normaliter gebruikte wanden in vergelijkbare situaties, die volsteens zijn.*

*De bijkomende halve steen kan dan ook beschouwd worden als aangebracht als waterafstotende -bijkomende- bekleding.*

*De zijgevel bevat glasdallen, waardoor zou kunnen gesteld worden dat deze gevel niet als wachtgevel kan worden beschouwd.*

*In arrest van 11 juni 2013 (A/2013/0303) stelt de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat de aanvrager niet de dupe kan zijn van keuzes van derden en van wat de aanpalenden zonder meer na de initiële bouw aangebracht hebben in de zijgevel, zoals hier de glasdallen.*

*Het gevraagde valt binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepalingen.*

#### 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*In de parlementaire voorbereidingen wordt gesteld dat de afwerkingsregel bedoeld is om "storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuren op een adequate manier weg te werken".*

*De bestaande muur kan beschouwd worden als een "storende en onaantrekkelijke" wachtmuur. Het betreft hier een zijgevel van een verouderde eengezinswoning.*

*De verkaveling die hier voorgesteld wordt maakt het mogelijk om deze wachtmuur op een kwalitatieve wijze af te werken. Een dergelijke evolutie is wat de wetgever gewild heeft.*

*De voorgestelde voorschriften staan garant voor een kwalitatieve invulling van dit perceel.*

*Het gevraagde brengt dan ook de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.*

## 2.6 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.  
Verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens ingediend plan.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

Ook de heer René HENAU, eigenaar van de woning waar voorzien wordt tegenaan te bouwen, vordert met een aangetekende brief van 15 juni 2018 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1718-RvVb-0690-A.

## **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 – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.3.1, 4.4.3, 4.7.21, §1, eerst lid en 4.7.23, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), de schending van het gewestplan Aalst-Ninove-Zottegem-Geraardsbergen en van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Onder verwijzing naar de parlementaire voorbereiding bij artikel 4.4.3 VCRO wijst de verzoekende partij in een eerste middelonderdeel op de strikte voorwaarden die de decreetgever heeft opgelegd aan de afwijkingsmogelijkheid die dit artikel biedt. Ze stelt dat de vergunningverlenende overheid een aanvraag moet weigeren wanneer ze vaststelt dat de aanvraag niet voldoet aan de strikte voorwaarden uit artikel 4.4.3 VCRO. Vervolgens geeft de verzoekende partij aan dat er in deze zaak geen sprake is van een 'wachtmuur'. Ze verwijst hiervoor naar de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die allebei oordeelden dat er niet voldaan is aan de definitie van 'wachtmuur', onder meer door de aanwezigheid van glasdallen en een verluchtingsrooster. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst ook naar de betwisting, door de eigenaar van de zijgevel waar zou tegenaan gebouwd worden, dat deze muur tegen de perceelsgrens werd opgericht.

Volgens de verzoekende partij stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing enkel vast dat de zijgevelwand anderhalve steen dik is en dat die bijkomende halve steen kan gezien worden als bijkomende waterafstotende bekleding. De verzoekende partij is daarentegen van oordeel dat de voorwaarde van de 'tijdelijke waterafstotende bekleding' inhoudt dat er effectief een bekleding op

de muur moet zijn aangebracht en dat een loutere bakstenen muur dan ook niet volstaat. Evenmin kan de dikte van de muur volstaan om te voldoen aan die voorwaarde van artikel 4.4.3 VCRO. Ze vervolgt dat de verwerende partij voorbijgaat aan de discussie over de ligging ten opzichte van de perceelsgrens en de aanwezigheid van glasdallen en een luchtrooster in de desbetreffende muur.

Uit het bezwaar van de eigenaar van het huis waartegen zou worden aangebouwd, blijkt volgens de verzoekende partij dat de glasdallen aangebracht zijn in de jaren 1950-56, ter vervanging van de bestaande lichtvensters met traliwerk. Dit is dus gebeurd vóór 1 september 2009, wat door de aanvrager van de vergunning niet betwist wordt, aangezien hij het jaar 1978 in zijn beroepschrift heeft vermeld. Aangezien 1 september 2009 de scharnierdatum is om te beoordelen of aan de voorwaarden van artikel 4.4.3 is voldaan, is de verzoekende partij van mening dat de aanwezigheid van de glasdallen verhindert dat aan de definitie van wachtmuur is voldaan. Bijkomend toont volgens de verzoekende partij ook de aanwezigheid van luchtroosters aan dat er geen sprake is van een wachtmuur, maar dit wordt zelfs niet vermeld in de bestreden beslissing.

Verder betoogt de verzoekende partij dat uit het dossier blijkt, onder meer uit het bezwaarschrift van de aanpalende buur en het advies van het Departement Landbouw en Visserij, dat er discussie is over de vraag of de muur wel degelijk tegen de perceelsgrens zou zijn opgericht. Aangezien de verwerende partij hieraan voorbij gaat in de bestreden beslissing, is de verzoekende partij van mening dat die onzorgvuldig genomen is.

Tot slot wijst de verzoekende partij op de beoordeling van de verwerende partij, dat de muur een storende en onaantrekkelijke muur is, en waarbij zij louter het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegensprekt zonder verdere motivering. Nochtans heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag gesteld dat de muur een zijgevel is van een verouderde eengezinswoning, en waarbij men uit de vorm van de woning kan afleiden dat het nooit de bedoeling was om tegen deze zijgevel aan te bouwen. De verzoekende partij is dan ook van mening dat de beoordeling van de bestreden beslissing op dit punt niet afdoende is.

In een tweede onderdeel betoogt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing louter in algemene bewoordingen verwijst naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gemotiveerd tot het besluit kwam dat er geen sprake is van een wachtmuur. De verzoekende partij verwijst naar haar eerste onderdeel, waaruit blijkt dat de bestreden beslissing de verstrengde motiveringsplicht schendt.

2.

De verwerende partij verwijst in haar antwoordnota louter naar de motivering in de bestreden beslissing.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een verkavelingsvergunning voor twee percelen, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Eén lot wordt, door toepassing van artikel 4.4.3 VCRO bestemd voor halfopen bebouwing en zal aansluiten bij de wachtmuur van de bestaande woning op het naburig perceel. Het resterend lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten. Het wordt niet betwist dat het aanvraagperceel gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dus principieel strijdig is met de gewestplanbestemming.

Niet betwist zijn de voorwaarden uit artikel 4.4.3 VCRO dat de aan te bouwen woning een driegevelwoning is, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is, en dat het betreffende lot van de aangevraagde verkaveling niet groter is dan 650 m<sup>2</sup> en in de verkavelingsvoorschriften voorzien wordt dat de te bouwen woning hoogstens 1000 m<sup>3</sup> mag bedragen.

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 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.*

*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. 2008-09, 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 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. 2008-09, nr. 2011/6, 52*) is voorgesteld in de voorgestelde tekst van artikel 127 de volgende wijzigingen aan te brengen (*Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 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. 2008-09, nr. 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 afwijkmogelijkheid heeft voorzien *“om storende en landschappelijk onaantrekkelijke wachtmuuren 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.

5.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de “betreffende zijgevel” een wand is van anderhalve steen dik, wat dikker is dan normaal. Die bijkomende halve steen beschouwt de verwerende partij als een “waterafstotende – bijkomende – bekleding”. Deze overweging overtuigt echter niet.

Het is 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. Deze overweging op zich volstaat om de bestreden beslissing te vernietigen.

Los van de vraag of de overweging van de verwerende partij dat de aanwezige glasdallen het bestaan van een wachtmuur niet verhinderen, overtuigt, moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing geen enkele motivering bevat over het aanwezige luchtrooster en evenmin onderzoekt of de muur, gelet op de discussie hierover tussen de aanvrager en de aanpalende eigenaar, opgericht is *op* of *tegen* de perceelsgrens.

6.

Bovendien stelt de Raad samen met de verzoekende partij vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zonder noemenswaardige motivering voorbijgaat aan het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In zijn advies argumenteert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitgebreid waarom de bestaande muur niet aan de definitie van een wachtmuur voldoet, onder meer door het gebrek aan een waterafstotende bekleding én de aanwezigheid van glasdallen en een verluchtingsrooster. De verwerende partij spreekt in de bestreden beslissing het andersluidend advies tegen, zonder argumenten ten gronde.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat ook het onderdeel in de bestreden beslissing over de goede ruimtelijke ordening zodanig weinigzeggend is, dat er van een eigenlijke beoordeling geen sprake kan zijn.

Het middel is gegrond.

## **VI. KOSTEN**

1.

De verzoekende partij vraagt in haar verzoekschrift om de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 700 euro.

De verwerende partij vraagt om de vordering af te wijzen en de verzoekende partij te verwijzen in de kosten van het geding.

2.

Gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet, omvatten de kosten in het huidige geval enkel de gevraagde rechtsplegingsvergoeding.

3.

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.

Aangezien de verzoekende partij in het gelijk wordt gesteld, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 april 2018, waarbij aan de aanvrager de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel in twee loten waarbij lot 1 bestemd wordt voor een halfopen bebouwing en lot 2 uit de verkaveling wordt gesloten op het perceel gelegen te 9570 Lierde, Molenstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 69E.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 juli 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS