

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0616 van 16 februari 2016  
in de zaak 1112/0625/A/5/0557

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Koen GEELLEN en Chris SCHIJNS  
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door de ■■■■■

*verwerende partij*

*Tussenkommende  
partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Mathieu CILISSEN en Christophe BODVIN  
kantoor houdende te 3600 Genk, Grotestraat 122  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 april 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 1 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 12 december 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning.

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

## **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 tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 6 januari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 11 januari 2016 heeft de voorzitter van de vijfde kamer de debatten heropenend teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen werden opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 februari 2016, waarop de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij is gehoord.

De verzoekende en tussenkomende partij zijn 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 25 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 24 juli 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

#### IV. FEITEN

Op 20 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een ééngezinswoning”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgestelde gewestplan ‘Limburgs Maasland’, 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 25 oktober 2011 tot en met 22 november 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 24 oktober 2011 een ongunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 december 2011 een gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 12 december 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

*De argumenten van de ontwerper vermeld in de bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden.*

*Door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, is het voorgestelde aanvaardbaar.*

*De voorziene werken zijn wat betreft kroonlijsthoogte en dakvorm stedenbouwkundig verantwoord in deze omgeving.*

*Door de passende materiaalkeuze wordt de integratie maximaal gegarandeerd.*

*Het voorgestelde ontwerp voldoet aan de voorwaarden opgenomen in de afwerkingsregel artikel 4.4.3 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Bijgevolg wordt het advies van de Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Limburg niet bijgetreden.*

...”

Het bezwaar van de verzoekende partij dat de gevel waartegen gebouwd zou worden geen “wachtmuur” is in de zin van artikel 4.4.3, derde lid VCRO, wordt als volgt verworpen door het college:

“ ...

*4. Door de architect van de aanvragers werd een uitgebreide nota toegevoegd waaruit blijkt dat de gevel op de perceelsgrens wel degelijk als wachtgevel kan geïnterpreteerd worden: de inplanting van de woning tegen de perceelsgrens en het volledig ontbreken van een dakoversteek aan de rechter zijgevel (aan de 3 overige gevels bevindt zich wel een dakoversteek) geven duidelijk aan at bij de oprichting van de woning rekening is*

*gehouden om in de toekomst aan te bouwen. Tevens is de kwaliteit van de voegen niet dezelfde als in de overige 3 zichtbare gevels.*

*...*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 30 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 februari 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Hierin wordt met betrekking tot de toepassing van de afwerkingsregel en het bezwaar van de verzoekende partij het volgende overwogen:

*“ ...*

*De blinde gevel van de bestaande woning voldoet wel degelijk aan de voorwaarden om als wachtmuur beschouwd te worden. Het feit dat deze dubbele muur niet te paard is opgericht kan niet als tegenbewijs aanvaard worden. Het onderscheid tussen “op” of “tegen” de perceelsgrens in de voorwaarden, is niet relevant. Louter geometrisch gezien bevindt immers een muur die opgericht is tegen de perceelsgrens zich ook ‘op’ de perceelsgrens. Een verticaal vlak dat een horizontale lijn snijdt in minstens 2 punten bevindt zich zonder twijfel pal boven (en onder) deze lijn.*

*...”*

Na de hoorzitting van 7 februari 2012 beslist de verwerende partij op 1 maart 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning, onder voorwaarden, te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Overwegende dat door het departement Landbouw een ongunstig advies werd verleend op 24 oktober 2011 om reden dat de blinde muur de landbouwstructuur minder schaadt dan een bijkomende woning in het agrarisch gebied;*

*Overwegende dat het betreffende art. 4.4.3 opgesteld werd om onder andere afwerking van blinde gevels op of tegen de perceelsgrens in agrarisch gebied mogelijk te maken.*

*Overwegende dat het perceel waarvoor de aanvraag wordt ingediend een oppervlakte heeft van 650m<sup>2</sup>; dat dit perceel werd gecreëerd middels een verdeling in loten waarvoor een notariële akte werd opgesteld op 10 oktober 2011; dat in deze notariële akte wordt vermeld dat het oorspronkelijke perceel wordt opgedeeld in 2 percelen bouwland;*

*Overwegende dat door de beroeper wordt gesteld dat deze notariële akte nietig of onwettig is aangezien de verdeling van het perceel een verkavelingsvergunning vereiste; dat dit argument niet kan bijgetreden worden; dat de notariële verdeling in de procedure tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of de beroepsprocedure niet meer kan betwist worden; dat de notariële akte een officieel en wettig document betreft; dat het niet aan de deputatie toekomt te oordelen over de nietigheid van de notariële akte;*

*Overwegende dat verder de beroeper verwijst naar de arresten van de Raad van State waarbij de bouwvergunning werd vernietigd om reden dat voorafgaand een verkavelingsvergunning vereist is; dat echter geen van deze arresten betrekking heeft op de vernietiging van een notariële akte of een onwettige perceelsdeling;*

Overwegende dat terzake kan verwezen worden naar het antwoord van minister [REDACTED] bevoegd voor Ruimtelijke Ordening op een parlementaire vraag omtrent de afwerkingsregel in vergadering van 23 juni 2010:

*“De afwerkingsregel kan worden toegepast op percelen van maximum 650 vierkante meter. Die 650 vierkante meter is ingeschreven om de vertuining van agrarisch gebied te vermijden. Als het kadastraal perceel ruimer is, en daar hebt u het over, dan stelt de memorie van toelichting dat er eerst een verkaveling moet worden doorgevoerd. Als er geen eigendomsoverdracht mee gemoeid is, is het mogelijk dat het perceel notarieel wordt gesplitst. Daarmee kan men het perceel op 650 vierkante meter brengen. In dat geval valt men binnen de codexregeling.”;*

*dat er derhalve, gelet op het antwoord van de minister, geen reden is om de geldigheid van de notariële akte in twijfel te trekken;*

*Overwegende dat de blinde gevel van de bestaande woning wel voldoet aan de voorwaarden om als wachtmuur beschouwd te worden; dat het onderscheid tussen “op” of “tegen” de perceelsgrens in de voorwaarden, niet relevant is; dat louter geometrisch gezien immers een muur opgericht tegen de perceelsgrens, zich ook ‘op’ de perceelsgrens bevindt; dat een verticaal vlak dat een horizontale lijn in minstens 2 punten snijdt, zich zonder twijfel pal boven (en onder) deze lijn bevindt;*

*Overwegende dat de blinde gevel op de perceelsgrens volledig gesloten is en doorgetrokken is tot in de nok van het dak; dat deze gevel duidelijk als wachtgevel werd opgetrokken met de intentie dat hier tegen aangebouwd zal worden;*

*Overwegende dat niet kan ingegaan worden op het bezwaar omtrent de onjuiste weergave van de dikte van de muren van de aanpalende woning; dat de dikte van de muren van de bestaande woning geen invloed kunnen hebben op de stedenbouwkundige of ruimtelijke beoordeling van de aanvraag; dat aanvrager immers voorziet om tegen de bestaande wachtgevel een nieuwe dragende muur te bouwen;*

*Overwegende dat het volgen van de dakhelling als voorwaarde opgelegd kan worden; dat het motief dat het vergunde gebouw gedeeltelijk voorzien wordt op het eigendom van de beroepers in het beroepschrift niet verder wordt toegelicht;*

*Overwegende dat de privacyhinder gerelativeerd dient te worden; dat het terras voorzien wordt bij een eengezinswoning en derhalve zelden gebruikt zal worden; dat bovendien enkel het rechter deel van het plat dak aangeduid is als terras, waardoor er geen rechtstreekse inkijk mogelijk is;*

*dat de zichten naar de tuin van de beroepers als normaal te beschouwen zijn bij een halfopen bebouwing;*

*dat op de verdieping enkel slaapruidtes zijn ondergebracht; dat het badkamerraam in de achtergevel van de bestaande woning niet noodzakelijk op het plan dient aangeduid te worden; dat een mogelijk zicht op dit raam van op het terras van de nieuwe woning geen abnormale hinder kan veroorzaken; dat ook de zichten naar de achtergevel van de beroepers als normaal te beschouwen zijn bij een halfopen bebouwing; dat beroeper zelf de mogelijkheid heeft om inkijk in de badkamer te vermijden door het aanbrengen van raambekleding;*

*Overwegende dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt; dat de ontworpen woning aansluit op de bestaande woning en hiermee een bouwkundig geheel vormt; dat de inname van het agrarisch gebied beperkt is tot 650m<sup>2</sup>;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingesteld. Er wordt geen exceptie m.b.t. de tijdigheid opgeworpen.

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

*“ ...*

*Hij wordt concreet benadeeld door het betrokken gebouw. Er kan concreet gewezen worden dat hij volgende hinder en nadelen zal ondervinden:*

- Hij wil het agrarisch gebied naast zijn woning vrijwaren van zonevreemde gebouwen. Hij geniet van de open agrarische ruimte die er nu bestaat en die zal verdwijnen op het ogenblik dat er een gebouw wordt opgetrokken.*
- Hij is er van overtuigd dat het gebouw vergund is een deel op hun eigendom staande.*
- De achterbouw van het ontworpen gebouw heeft een terras dat inkijk mogelijkheden geeft op de tuin van de verzoekende partij en in haar woning.*

*...”*

2.

De tussenkomende partij betwist het rechtens vereiste belang van de verzoekende partij. Zij stelt dat het loutere nabuurschap niet volstaat om de verzoekende partij het vereiste belang te verschaffen.

De tussenkomende partij merkt met betrekking tot de aangevoerde aantasting van het agrarisch gebied op dat het niet duidelijk is welke concrete hinder de verzoekende partij hieruit zou ondervinden, nu de blinde gevel van de woning van de verzoekende partij ieder zicht naar het aangrenzende perceel verhindert. De aantasting van het agrarisch gebied dient verder sterk gerelativeerd worden volgens de tussenkomende partij aangezien het bouwterrein een beperkte oppervlakte heeft en de toegekende vergunning geen afbreuk doet aan het agrarisch karakter van de omgeving. De tussenkomende partij meent dat dit argument eerder verband houdt met de grond van de zaak en niet met het belang van de verzoekende partij.

De tussenkomende partij wijst er verder op dat de eigendomsproblematiek een burgerlijk geschil vormt dat tot de exclusieve bevoegdheid behoort van de burgerlijke rechtbanken.

Met betrekking tot de mogelijke inkijk stelt de tussenkomende partij dat dit quasi onmogelijk is. Het dakterras wordt zo ontworpen zodat enkel het rechterdeel, het verst verwijderd deel van de woning van de verzoekende partij, voorzien is als terras.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij over een evident procedureel belang beschikt. Zij heeft immers administratief beroep ingesteld bij de verwerende partij.

Daarnaast put de verzoekende partij haar belang uit het feit dat zij naastliggende buur is van de vergunde woning, en eigenaar en bewoner is van de woning gelegen op het aanpalend perceel waartegen de vergunde woning zal worden gebouwd. De verzoekende partij stelt concreet benadeeld te worden door het betrokken gebouw, en herhaalt de hinder en nadelen die zij heeft aangevoerd in haar inleidend verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

Met de tussenkomende partij merkt de Raad op dat het loutere nabuurschap op zich niet volstaat om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

Het loutere feit dat de verzoekende partij een administratief beroep heeft ingesteld bij de verwerende partij, dat ontvankelijk doch ongegrond werd verklaard, volstaat in dit opzicht evenmin. Het arrest van de Raad waarnaar de verzoekende partij in haar verzoekschrift verwijst, is in dit opzicht niet relevant aangezien het in die zaak een beslissing van de deputatie betreft waarmee het administratief beroep van de verzoekende partij *onontvankelijk* werd verklaard. In die hypothese heeft een verzoekende partij belang bij haar jurisdictioneel beroep tegen de onontvankelijkheidsbeslissing van de deputatie, zij het dat haar belang beperkt is tot de vraag of de deputatie haar beroep al dan niet terecht onontvankelijk verklaard heeft. Deze hypothese is hier evenwel niet aan de orde.

De Raad stelt evenwel vast dat niet betwist wordt dat de verzoekende partij de bewoonster is van de naastliggende woning waartegen zal worden gebouwd, en dat zij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij als bewoonster van het naastliggende pand zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad aanvaardt de inblikmogelijkheden als rechtstreekse hinder en nadelen. Bovendien worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen, in het licht van de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO, voldoende concreet omschreven en valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

### **C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid VCRO**

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij werpt op dat het verzoekschrift tot vernietiging niet werd gedagtekend en dat er aldus niet voldaan is aan de vormvoorwaarden van artikel 4.8.16, §3, tweede lid VCRO.

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad stelt vast dat het verzoekschrift tot vernietiging met een aangetekende zending van 23 april 2012 bij de Raad werd ingediend. Bij het verzoekschrift werd bovendien ook een begeleidende brief van 23 april 2012 gevoegd.

De dagtekening van het verzoekschrift kan afgeleid worden uit het begeleidend schrijven dat door de aangetekende zending vaste datum verkreeg.

De exceptie wordt verworpen.

### **D. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partij meent dat het ingestelde beroep onontvankelijk is omdat het voorwerp niet zou bestaan. Zij wijst erop dat de verzoekende partij de vernietiging vraagt van een besluit van de *provincieraad* van de provincie Limburg. De tussenkomende partij merkt op dat de provincieraad en de deputatie onderscheiden organen zijn. Een beslissing van de provincieraad kan niet aanzien worden als een vergunningsbeslissing die in laatste administratieve aanleg gewezen werd.

2.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het louter om een materiële vergissing gaat. Het is duidelijk wat de bestreden beslissing is aangezien deze werd toegevoegd aan het verzoekschrift. De deputatie van de provincie Limburg wordt door de Raad, terecht, als verwerende partij aangeduid.

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad heeft een inquisitoriale bevoegdheid en duidt als dusdanig zelf de verwerende partij aan. De verwerende partij is de deputatie van de provincie Limburg als zijnde de auteur van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft voldoende duidelijk het voorwerp van haar vordering aangeduid. Zij omschrijft de bestreden beslissing als: *'het besluit van de provincieraad van de provincie Limburg d.d. 1 maart 2012, houdende de toekenning van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan [REDACTED] voor een perceel gelegen te [REDACTED], kadastraal gekend als [REDACTED]*



Er kan geen twijfel bestaan omtrent de beslissing die wordt aangevochten. De verzoekende partij heeft een materiële vergissing gemaakt door te spreken van de provincieraad in plaats van de deputatie. Dit heeft echter niet tot gevolg dat het beroep onontvankelijk is. Bovendien heeft de verzoekende partij een kopie van de bestreden beslissing toegevoegd aan haar verzoekschrift.

De door de tussenkomenende partij opgeworpen exceptie is niet gegrond.

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

### **A. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.3, lid 1 en lid 3, 1° VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, machtsoverschrijding en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat haar blinde gevel niet beschouwd kan worden als een “wachtmuur”. De blinde gevel voldoet immers niet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de VCRO. Artikel 4.4.3 VCRO is een uitzonderingsbepaling en dient dus strikt te worden geïnterpreteerd. Artikel 4.4.3, derde lid VCRO bevat twee limitatief opgesomde situaties, in welk geval er sprake is van een “wachtmuur”.

De gevel voldoet, volgens de verzoekende partij, niet aan deze voorwaarden. De gevel is immers gebouwd als een volwaardig afgewerkte buitengevel met spouwconstructie die volledig op het perceel van de verzoekende partij staat, en dus niet “te paard” op de perceelsgrens staat.

De verzoekende partij meent dan ook dat de bestreden beslissing niet pertinent gemotiveerd is. De verwerende partij stelt enerzijds zelf dat de zijgevel “tegen” de perceelsgrens staat. Anderzijds stelt zij dat aan de voorwaarden voldaan is om van een “wachtmuur” te spreken.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de hoedanigheid van het driegeveltype en het feit dat het moet gaan om wachtmuren die al bestonden op 1 september 2009, de determinerende voorwaarden uitmaken om de veelvuldige toepassing van de afwerkingsregel tegen te gaan. Of de wachtgevel bestaande uit een dubbele wand is opgetrokken “op” de perceelsgrens dan wel “naast” de perceelsgrens, is hierbij volgens de verwerende partij duidelijk niet bepalend. De verwerende partij steunt zich hiervoor op de parlementaire voorbereidende werken.

De verwerende partij stelt verder dat zowel in het besluit van de deputatie als uit het besluit van het college van burgemeester en schepenen *“aansluiting wordt gemaakt met de hierboven vermelde ratio legis”*, en zij citeert uit beide beslissingen.

Zij merkt tevens op dat er voor 1 september 2009 *“geen unieke noch uniforme wijze bestond om op bouwtechnisch dan wel esthetisch verantwoorde wijze een wachtmuur op te trekken”*. Het gevolg hiervan is *“dat in de praktijk als wachtmuur bedoelde constructies op uiteenlopende wijzen voorhanden zijn.”*

Wat betreft de schending van de motiveringsplicht, wijst de verwerende partij erop dat de verzoekende partij niet tegelijkertijd een schending van de formele en materiële motiveringsplicht kan inroepen. De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing wel kent, maar van oordeel is dat deze motieven tegenstrijdig zijn.

De verwerende partij stelt nog dat het standpunt van de deputatie dat de betrokken gevel beschouwd moet worden als een wachtgevel “conform de bedoelingen van de wetgever”, daar waar de verzoekende partij een andere mening is toegedaan, de motivering op zich niet tegenstrijdig of onbestaand maakt.

De verwerende partij stelt verder dat de opgeworpen schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet wordt toegelicht, zodat het middel niet ontvankelijk is.

De verwerende partij stelt tenslotte dat de opgeworpen schending van het redelijkheidsbeginsel tegenstrijdig is met de opgeworpen schending van de motiveringsplicht. Wanneer een verzoekende partij een beroep doet op het redelijkheidsbeginsel, moet hieruit afgeleid worden dat zij het feitelijk bestaan en de juridische relevantie van de motieven in de bestreden beslissing niet betwist, maar daarentegen van mening is dat de beslissing hiermee in kennelijke wanverhouding staat.

3.

De tussenkomende partij stelt dat het niet voor discussie vatbaar is dat de blinde gevel van de verzoekende partij een “wachtgevel” betreft.

De tussenkomende partij licht toe dat het perceel van de verzoekende partij en het perceel van de tussenkomende partij oorspronkelijk tot dezelfde familie behoorden, en dat het perceel ingevolge het overlijden werd gesplitst en één van de erfgenamen besliste om een halfopen bebouwing tot op de perceelsgrens op te trekken. Slechts met de vaststelling van het gewestplan Limburgs Maasland kreeg het perceel van de tussenkomende partij de bestemming van agrarisch gebied.

Zij merkt op dat haar echter werd gegarandeerd dat het perceel toch bebouwd zou kunnen worden op grond van de destijds toepasselijke “opvulregel”. Binnen dit juridisch kader werd zelfs een stedenbouwkundig attest afgeleverd met de melding dat een halfopen bebouwing mogelijk was. Dit toont volgens de tussenkomende partij aan dat de woning van de verzoekende partij als halfopen woning werd opgericht en dat het steeds de bedoeling is geweest om tegen deze woning aan te bouwen.

De tussenkomende partij merkt verder op dat de woning van de verzoekende partij in de jaren '50 werd opgericht conform de op dat ogenblik geldende principes.

Verder stelt zij dat de verzoekende partij de stelling dat de muur op of tegen de perceelsgrens ligt op geen enkele wijze onderbouwt. Er ligt geen enkel bewijs voor dat de scheidsmuur niet op de perceelsgrens zou liggen. Integendeel zou uit het opmetingsplan van de [REDACTED] naar aanleiding van de splitsing van het perceel blijken dat dit wel het geval is.

De tussenkomende partij wijst tenslotte op het zakelijk karakter van de verleende vergunning zoals omschreven in artikel 4.2.22 VCRO. Geschillen betreffende een eventuele onrechtmatige inneming dan wel gemeenmaking van een muur behoren uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbank.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de VCRO een duidelijke omschrijving bevat van wat een “wachtmuur” is. De omschrijving bestaat uit kwantificeerbare en kwalificeerbare elementen. Het verweer van de verwerende partij is in strijd met de bepalingen van de VCRO, nu in haar optiek de omschrijving van een “wachtmuur” enkel voor de toekomst zou gelden.

De verzoekende partij stelt dat noch de verwerende partij noch de tussenkomende partij een poging ondernemen om de stelling dat het geen “wachtmuur” betreft te ontkrachten.

De tussenkomende partij verwijst naar een stedenbouwkundig attest van 5 maart 1981. De verzoekende partij stelt dan ook dat dit attest geen geldingskracht meer heeft, aangezien dergelijk attest slechts twee jaar geldig is.

De verzoekende partij merkt verder op dat de bouwtechnische nota van architect dhr. ZANDERS bezwaarlijk als onafhankelijk kan worden beschouwd en dat de bewijswaarde van deze nota moet worden geminimaliseerd.

De verzoekende partij merkt tenslotte op dat het feit dat het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing heeft verwezen naar een gelijkaardige aanvraag in de [REDACTED] [REDACTED] geen grondslag kan zijn om de bestreden vergunning af te leveren, nu elke stedenbouwkundige situatie verschillend is.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het wordt niet betwist dat het bouwterrein gelegen is in agrarisch gebied, dat in principe enkel bestemd is voor landbouw in de ruime zin, en dat de aanvraag principieel niet verenigbaar is met deze bestemming.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing evenwel geoordeeld dat toepassing kan worden gemaakt van de mogelijkheid om af te wijken van de toepasselijke verordenende voorschriften op grond van artikel 4.4.3 VCRO, de zogenaamde “afwerkingsregel”.

Op grond van deze bepaling, zoals zij op het ogenblik van de bestreden beslissing gold, kan voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is toch een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen van een eengezinswoning, indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de nieuwe woning is van hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel, 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 wordt opgericht 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.

Artikel 4.4.3, derde lid VCRO bepaalt het volgende:

*“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 bij het oorspronkelijk artikel 4.4.3 VCRO werd het volgende gesteld m.b.t. de afwerkingsregel (Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 138):

*“434. Deze regeling maakt het mogelijk dat woning 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.*

*...*

Artikel 4.4.3 VCRO is een uitzonderingsbepaling, hetgeen impliceert dat dit artikel restrictief dient te worden geïnterpreteerd. De naleving van de voorwaarden uit artikel 4.4.3 VCRO moet door de vergunningverlenende overheid worden gecontroleerd en slechts wanneer voldaan is aan alle voorwaarden, kan toepassing worden gemaakt van de afwerkingsregel.

2.

In casu heeft de verzoekende partij in haar bezwaarschrift in het openbaar onderzoek en in haar administratief beroepschrift uitdrukkelijk gesteld dat de gevel van haar woning waartegen gebouwd zou worden geen “wachtmuur” is in de zin van artikel 4.4.3, derde lid VCRO, nu het gaat om een volwaardig afgewerkte buitengevel met spouwconstructie die volledig op haar perceel staat, tegen de perceelsgrens.

Gelet op dit bezwaar van de verzoekende partij diende de verwerende partij des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren waarom de desbetreffende gevel volgens haar beschouwd kan worden als een “wachtmuur” in de zin van artikel 4.4.3, derde lid VCRO.

Uit de bestreden beslissing blijkt evenwel niet dat de verwerende partij concreet heeft onderzocht of de gevel van de naastgelegen woning van de verzoekende partij wel beschouwd kan worden als een “wachtmuur” in de specifieke betekenis die artikel 4.4.3, derde lid VCRO aan dit begrip geeft.

Ter herinnering, volgens deze bepaling 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, 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.

De verwerende partij heeft zich blijkbaar gebaseerd op andere voorwaarden en criteria om te besluiten dat het hier gaat om een “wachtmuur”:

“ ...

*Overwegende dat de blinde gevel van de bestaande woning wel voldoet aan de voorwaarden om als wachtmuur beschouwd te worden; dat het onderscheid tussen “op” of “tegen” de perceelsgrens in de voorwaarden, niet relevant is;*

... ”

*Overwegende dat de blinde gevel op de perceelsgrens volledig gesloten is en doorgetrokken is tot in de nok van het dak; dat deze gevel duidelijk als wachtgevel werd opgetrokken met de intentie dat hier tegen aangebouwd zal worden;*

... ”

De Raad dient vast te stellen dat hieruit niet blijkt dat de verwerende partij ook daadwerkelijk heeft onderzocht of de blinde gevel voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.3, derde lid VCRO om beschouwd te worden als een “wachtmuur” waartegen gebouwd kan worden. Zij heeft niet onderzocht of het om een dubbele dan wel enkele wand gaat. Bovendien is zij niet nagegaan of de gevel “op” dan wel “tegen” de perceelsgrens staat. Wel integendeel, zij doet dit onderscheid uit artikel 4.4.3, derde lid VCRO af als irrelevant.

De verwerende partij is daarentegen uitgegaan van de verschijningsvorm van de bestaande woning (gesloten gevel, doorgetrokken tot in de nok van het dak) en van de intentie van de bouwheer om destijds een halfopen bebouwing op te richten. De Raad merkt evenwel op dat het feit dat de bestaande woning bij oprichting bedoeld was als een halfopen bebouwing en – door het ontbreken van een dakoversteek aan de rechter zijgevel – ook het uitzicht heeft van een halfopen bebouwing, niet *ipso facto* impliceert dat de zijgevel beschouwd moet worden als een “wachtmuur” voor de toepassing van de afwerkingsregel.

De bestreden beslissing schendt artikel 4.4.3, derde lid VCRO door niet na te gaan of de blinde gevel effectief voldoet aan de decretale definitie van een “wachtmuur”. Bovendien wordt de formele motiveringsplicht geschonden doordat de verwerende partij niet motiveert op welke wijze aan de voorwaarden voldaan is en er dus sprake is van een “wachtmuur”.

Het middel is gegrond.

## **B. Eerste en derde middel**

Een onderzoek naar het eerste en derde middel dringt zich niet op, aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

#### OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 maart 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,

met bijstand van

Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT