

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0745 van 4 november 2014  
in de zaak 1112/0376/A/1/0342

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Antoon LUST  
kantoor houdende te 8310 Assebroek-Brugge, Baron Ruzettelaan 27  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Annelies MAES

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Karel LAMBRICHTS  
kantoor houdende te 3630 Maasmechelen, Rijksweg 358  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 januari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 15 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen van 10 juni 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een ééngezinswoning en vrijstaande garage.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3630 Maasmechelen, Henri Vrankenstraat 20 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 tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 juli 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Antoon LUST, die verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw Annelies MAES, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkommende partijen zijn, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van procespartijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 7 maart 2012 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 20 maart 2012 geoordeeld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 6 november 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer [REDACTED] oorspronkelijke aanvrager, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een ééengezinswoning en vrijstaande garage”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgesteld gewestplan ‘Limburgs Maasland’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels gelegen in agrarisch gebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 december 2006 tot en met 7 januari 2007, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen verleent op 11 mei 2007 een stedenbouwkundige vergunning aan de oorspronkelijke aanvrager.

De verzoekende partij vraagt op 11 juni 2008 de vernietiging van deze beslissing bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

De tussenkomende partijen verwerven inmiddels de eigendom.

Op 11 april 2011 vernietigt de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, als volgt voormelde beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen:

“ ...

*25. Te dezen moet worden vastgesteld dat de overwegingen dat “het voorgestelde aanvaardbaar is” “door de vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing”, dat “het ingediende ontwerp ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is”, dat “het ontwerp geen afbreuk doet aan het open en rustig karakter in deze woonstraat”, dat “het geheel, qua inplanting, architectuur en de te gebruiken materialen, qua kleur en textuur, past in het variërend straatbeeld”, dat “het ontwerp niet afwijkt van de algemene geldende voorschriften” en dat “akkoord kan gegaan worden met de beschrijvende nota van de architect” louter affirmaties en stijlformules zijn. Het bestreden besluit bevat geen concrete beoordeling van de aanvraag in het licht van de ordening van de onmiddellijke omgeving. Het bestreden besluit is niet afdoende gemotiveerd.*

*Het middel is in de aangegeven mate gegrond.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen verleent vervolgens op 10 juni 2011 opnieuw en als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de oorspronkelijke aanvrager van de vergunning:

“ ...

**Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek**

*Overwegende dat de aanvraag openbaar gemaakt werd volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen; dat er 1 bezwaarschrift werd ingediend;*

*Overwegende dat dit bezwaarschrift als volgt kan samengevat worden:*

*Er wordt bezwaar ingediend tegen:*

- *de te bouwen wachtgevel, die gedeeltelijk zal opgericht worden op de eigendom van bezwaarindiener;*
- *de wachtgevel op de perceelsgrens;*
- *het niet respecteren van de bouwtypologie welke gekenmerkt is door vrijstaande woningen;*

- de constructie van een wachtgevel legt een onaanvaardbare hypotheek op de eigendom van de bezwaarindiener onder meer door het onmogelijk maken van bijvoorbeeld een aanbouw en uitbreiding van zijn woning;
- het ontbreken van een verkaveling;
- de afstand van het bouwwerk tot de gemene perceelsgrens — bij een open bebouwing bedraagt deze 3 meter in plaats van 0 meter;
- het feit dat de 3 meter bouwvrije strook wel gerespecteerd wordt t.o.v. geuur op perceel ■■■■
- het ontbreken van de exacte ligging van de perceelsgrens tussen ■■■■ heeft invloed zowel op juridisch als op stedenbouwkundig vlak;
- het onrechtmatig verlenen van bouwtoelating voor een vrijstaande woning op het perceel ■■■■

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft in zitting van 11/05/2007 beraadslaagd over dit bezwaarschrift en heeft hierover het volgende standpunt ingenomen:

Overwegende dat de heer ■■■■ (bouwheer) aangepaste bouwplannen heeft ingediend waaruit blijkt dat de wachtgevel volledig op zijn eigendom wordt opgericht;

Overwegende dat het ingediende ontwerp aansluit met de omgeving aldaar; dat deze hoofdzakelijk uit halfopen en open bebouwingen bestaat;

Overwegende dat uit het openbaar onderzoek gebleken is dat aan de bezwaarindiener een stedenbouwkundige vergunning werd verleend op 21/09/1981 onder referte 1981/0159 voor het bouwen van een woning; dat deze vergunning verleend werd binnen het gebied van een verkaveling waarvoor het College van Burgemeester en Schepenen op 31/08/1981 een vergunning verleende;

Overwegende dat deze woning in de ■■■■, op het perceel ■■■■ gebouwd werd volgens de voorschriften van de verkaveling;

Overwegende dat, indien de verkaveling zou gerealiseerd zijn (2 loten), een wachtgevel werd gecreëerd op lot 2, waardoor de heer ■■■■ kon aansluiten met zijn te bouwen woning;

Overwegende dat lot 2 uit de verkaveling nog steeds kan bebouwd worden gezien de wachtgevel van de heer ■■■■;

Overwegende dat hierdoor alle opmerkingen van de bezwaarindiener vervallen;

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen dd. 11/05/2007 reeds een vergunning verleende in dit dossier; dat tegen deze vergunning in beroep werd

*gegaan bij de Raad van State; dat de Raad van State dd. 11/04/2011 deze vergunning vernietigde omwille van een niet afdoende motivering;*

*Overwegende dat ten gevolge van de vernietiging van de vergunning door de Raad van State een nieuwe beslissing dient genomen te worden in dit dossier;*

*Overwegende dat de resultaten van het openbaar onderzoek, dat bij de oorspronkelijke vergunningsaanvraag werd gevoerd, evenals de beraadslaging hierover van toepassing blijven bij het nemen van een nieuwe beslissing; dat de beraadslaging over dit openbaar onderzoek deel uitmaakt van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening;*

*Overwegende dat de verkaveling met referte 186V81 waarover sprake in de beraadslaging met betrekking tot het openbaar onderzoek ondertussen vervallen verklaard werd (gezien niet voor ten minste 2/3 van de loten werd overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht); dat de verkaveling slechts uit twee loten bestond, waarvan een bebouwd werd;*

*Overwegende dat door het voorliggende project de mogelijkheid wordt gelaten om in de toekomst alsnog een aansluitende bebouwing op het aangrenzende perceel te voorzien;*

*Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;*

*Overwegende dat een halfopen bebouwing niet vreemd is in deze straat; dat er meerdere gebouwen zijn met een inplanting op de perceelsgrens; dat het ontwerp qua inplanting, architectuur en de te gebruiken materialen past in het gevarieerd straatbeeld;*

*Overwegende dat de voorgevellijn van de rechter geboort wordt overgenomen waardoor er een logische inplanting ontstaat; dat de vrijstaande garage ingeplant wordt binnen de 50 meter zone;*

*Overwegende dat het totaal volume na de werken < 1000 m<sup>3</sup>; dat derhalve het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar niet vereist is;*

*Overwegende dat er akkoord kan gegaan worden met de beschrijvende nota van de architect in bijlage;*

*Overwegende dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een gunstig advies uitbrengt over deze aanvraag;*

*Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen akkoord gaat met het ingediende voorstel volgens bijgaande plannen;*

*(...)*

### **Algemene conclusie**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 6 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 oktober 2011 gunstig, onder voorbehoud van de evaluaties van de natuurtoets (door het provinciaal natuurcentrum) en de watertoets (door de provinciale dienst water en domeinen).

Na de hoorzitting van 18 oktober 2011 beslist de verwerende partij het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorbehoud van een gunstig advies in verband met de natuurtoets en de watertoets.

Op 27 oktober 2011 adviseert de provinciale dienst water en domeinen ongunstig. Hij formuleert een aantal voorwaarden waaraan eventueel nieuwe plannen moeten voldoen.

Op 21 november 2011 adviseert het provinciaal natuurcentrum gunstig.

In zijn aanvullend verslag van 1 december 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig, verwijzend naar het ongunstig advies van de provinciale dienst water en domeinen waardoor niet (meer) voldaan is aan de eerder door de verwerende partij gestelde voorwaarde. Enkel indien wordt opgelegd dat de ondergrondse constructie niet als kelder mag gebruikt worden, doch enkel als overstroombare kruipkelder dienstig is, kan het verlenen van een vergunning overwogen worden.

De verwerende partij beslist op 15 december 2011 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

*Overwegende dat de ruimtelijke context ter plaatse als volgt kan worden omschreven;*

*- inzake het links belendende eigendom:*

*dat voor het links belendende eigendom aan beroeper op 31 augustus 1981 een verkavelingsvergunning werd verleend, waarbij het perceel in 2 loten werd verkaveld: lot 1 voor open bebouwing en lot 2 voor halfopen bebouwing, tegen de perceelsgrens met het bouwperceel in huidige aanvraag;*

*dat op 21 september 1981 aan beroeper een bouwvergunning werd verleend voor het bouwen van een woning op lot 1;*

*dat op 20 april 2007 het college van burgemeester en schepenen het verval van de verkavelingsvergunning heeft vastgesteld; dat hierbij echter moet worden opgemerkt dat een verkavelingsvergunning kan vervallen voor het niet bebouwde deel, op welke loten nog geen zakelijke rechten werden overgedragen; dat hier de verkavelingsvergunning voor lot 1 ten uitvoer werd gebracht, zodat dit lot niet in het verval kan begrepen zijn; dat lot 2 onbelast in eigendom van beroeper bleef, zodat de verkavelingsvergunning per 1 mei 2005 voor dit lot kwam te vervallen;*

*- inzake het rechts belendende perceel:*

*dat op dit perceel een vrijstaande woning met een open linker zijgevel is opgetrokken; dat volgens het inplantingsplan bij huidige aanvraag deze woning staat ingeplant tot op 2 meter van de onderlinge perceelsgrens;*

- inzake de verdere omgeving:

*dat de bebouwing in de [REDACTED] gekenmerkt wordt door een heterogeen karakter, met een hoge bouwdichtheid - bebouwingen kort bij elkaar (bij de perceelsgrenzen), tussenliggende bouwvrije stroken van tweemaal drie meter zijn meer uitzondering dan regel -, in open en halfopen bebouwing, naar bouwstijl variërend zowel hedendaags als traditioneel; dat in de ruimere omgeving verscheidene woningen in halfopen bebouwing voorkomen;*

*dat de vrijstaande woning van beroeper naar voorkomen (bouwbreedte, bouwlijn en villa-architectuur) als een uitzondering in deze omgevende bebouwing is te beschouwen;*

*Overwegende dat de bouwplaats aan de rooilijn een perceelsbreedte van 11.62m heeft, naar achter toe wat breder uitlopend; dat op een diepte van 39.75m de perceelsbreedte aan rechterzijde verspringt en 1.01m groter wordt; dat het een perceelsbreedte betreft die gangbaar is voor een bouwperceel in halfopen bebouwing;*

*dat uit stedenbouwkundig oogpunt er tussen de woning van aanvrager op lot 1 en deze bouwplaats nog een restperceel gesitueerd is, waarop eveneens een belendende woning in halfopen bebouwing kan worden aangebouwd;*

*dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling; dat hieronder ook een rationeel aanwenden van de binnen de woongebieden beschikbare/bebouwbare gronden kan worden begrepen;*

*dat rekening houdende met de omgevende bebouwing en het gegeven dat er overeenkomstig de vroegere verkaveling op het eigendom van beroeper een aansluitende bouwmogelijkheid bestaat, de in aanvraag voorgestelde bouwwijze in halfopen bebouwing tegen de linker perceelsgrens de meest geschikte inplantingswijze voor kwestieus perceel is;*

*dat de wachtgevel in rode snelbouwsteen een gebruikelijke en aanvaardbare uitvoeringswijze is; dat met het er langs aanwezige hoogstammig groen de beweerde ontsiering van het eigendom van aanvrager in ruime mate moet worden gerelativeerd wegens slechts een beperkte zichtbaarheid;*

*dat de vrijstaande garage opgetrokken wordt in dezelfde materialen als het hoofdvolume; dat de inplanting een minimale afstand van 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens behoudt;*

*dat naar bestemming, bouwvolume en materiaalgebruik het voorgestelde ontwerp ter plaatse aanvaardbaar is en het ontwerp voldoende aansluit bij de omgevende bebouwing;*

*Overwegende dat de argumenten van beroeper grotendeels niet kunnen worden bijgetreden;*

*dat buiten de beoordeling hierboven geformuleerd in antwoord op het bezwaarschrift en het beroepschrift nog het volgende kan worden gesteld :*

*- dat waar beroeper zelf middels een verkavelingsvergunning in 1981 gezorgd heeft voor een bouwmogelijkheid in halfopen bebouwing tegen de rechter perceelsgrens – die*

*juridisch bestaan heeft tot op 1 mei 2005 –, wordt nu plots betoogd dat het voorgestelde ontwerp in halfopen bebouwing stedenbouwkundig onverantwoord is en dat hier nooit tegen aan gebouwd zal worden; dat beide situaties haaks op elkaar staan;*

*- dat de vrijstaande woning op het perceel 730B een bestaande toestand was, voorafgaand aan de verkavelingsvergunning die beroeper in 1981 heeft aangevraagd, en waarbij voor het perceel in huidige aanvraag een halfopen bebouwing wordt voorgesteld tegen lot 2; dat thans de bouwtoelating van kwestieuze woning bestempelen als onrechtmatig verleend, niet verenigbaar is met eerdere gevraagde en bekomen eigen rechten;*

*- dat het feit dat een wachtgevel tegen het eigendom van beroeper zou toegelaten worden, niet betekent dat aan hem een bouwdwang wordt opgelegd; dat vergunningverlening eveneens rekening moet houden met ontwikkelingen op middellange en lange termijn; dat verder een aanbouw en uitbreiding van zijn woning vooralsnog een hypothese blijft; dat bovendien thans voor lot 1 een maximale breedte van 20m geldt;*

*- dat niet concreet wordt aangetoond dat een wachtgevel in prefab snelbouwsteen een minderwaarde van zijn eigendom inhoudt;*

*- dat overeenkomstig art.4.3.1 VCRO een vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning kan afleveren op basis van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen, voor zover deze planaanpassingen enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken; dat een wijzigen van de plannen, om een wachtgevel in plaats van als gemene muur te paard wel op het eigen perceel op te richten, wat gebeurde in antwoord op een bij het openbaar onderzoek ingediend bezwaar, als een kennelijk bijkomstige zaak kan worden beschouwd; dat de ruimtelijke situatie dezelfde blijft;*

*- dat in het kader van de zorgplicht voor een evaluatie van de natuurwaarden een advies werd gevraagd bij het Provinciaal Natuur Centrum; dat uit dit advies dd. 21 november 2011, zoals hierboven vermeld, blijkt dat er geen weet of vermoeden is dat, mits naleving van de voorwaarden opgenomen in de vergunning, er vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan en dat door de verlening van de toestemming habitats, ecosystemen, waterrijke gebieden, vegetaties, fauna, flora of kleine landschapselementen daardoor kunnen worden vernietigd of geschaad; dat de voorwaarden zoals gesteld in het vergunningsbesluit van het college van burgemeester en schepenen door de deputatie kunnen worden overgenomen;*

*- dat er geen bewijsmiddelen worden bijgebracht die de niet reglementaire aanplakking aantonen; dat ter zake de deputatie over geen enkel onderzoeksmiddel beschikt; dat volgens de stukken van het gemeentelijk dossier de aanplakking uitgehangen werd vanaf 10 augustus 2011, conform de bepalingen van de VCRO;*

*Overwegende dat, in evaluatie van de watertoets, door de Dienst Water en Domeinen van het provinciebestuur een ongunstig wateradvies werd verleend om reden dat er niet overstromingsvrij gebouwd wordt; dat de beoordeling onder meer stelt dat er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan een aantal constructievoorwaarden, onder meer kelders en*



*ondergrondse garages zijn niet toegestaan en kruipkelders onder het kritisch bouwpeil moeten overstroombaar blijven;*

*dat de deputatie dit advies inhoudelijk wel kan bijtreden maar niet akkoord gaat met een ongunstige eindconclusie; dat, rekening houdende met het gegeven dat de constructie reeds is uitgevoerd, ter zake een beperking kan worden opgelegd in de zin dat de uitgevoerde ondergrondse constructie niet als kelder mag gebruikt worden, maar enkel als een overstroombare kruipkelderconstructie wordt aangenomen; dat op deze wijze het risico van eventuele wateroverlast voor rekening van de eigenaar blijft;*

*dat verder de overige voorwaarden uit het advies van de Dienst Water en Domeinen bij een vergunning kunnen worden opgelegd;*

*Overwegende dat, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;*

*Overwegende dat het beroep niet kan worden ingewilligd;*

*dat een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voorwaarden dat*

- de constructievoorwaarden vermeld in het advies van de Dienst Water en Domeinen van het provinciebestuur van 27 oktober 2011 strikt worden nageleefd, waarbij geldt dat de uitgevoerde ondergrondse constructie niet als kelder mag gebruikt worden maar als een overstroombare kruipkelderconstructie moet worden uitgevoerd;*
- een centrale rookmelder wordt geplaatst (cfr. decreet van 9 MEI 2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders);*
- de op plan voorgestelde regenwaterput effectief wordt geplaatst;*
- de afvoeren van het hemelwater en het afvalwater in een gescheiden stelsel aangeboden worden aan de rioollijn;*
- voor de aansluiting op de riolering en de opvang van het hemelwater voorafgaandelijk contact opgenomen wordt met Infrax c.v. (Riolim - telefoonnummer 011/72 20 20);*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing per aangetekende brief van 19 december 2011 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 18 januari 2012.

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partijen stellen dat de verzoekende partij geen rechtstreeks nadeel (meer) heeft omdat de verzoekende partij niet woont op het links belendend perceel.

Volgens de tussenkomende partijen zal dit perceel in de nabije toekomst openbaar verkocht worden omwille van de echtscheiding van de verzoekende partij.

De tussenkomende partijen stellen verder dat de wachtgevel, omwille van de dikke begroeiing van hoogstammige bomen, onttrokken wordt aan het zicht van het links belendend perceel.

2.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat zij in haar verzoekschrift het bestaan van hinder voldoende aantoont, onder meer omdat het door de bestreden beslissing vergund project onmiskenbaar een waardevermindering betekent voor haar eigendom, door de vermindering van de levenskwaliteit, omwille van de uitzichtvervuiling, en de aantasting van het genot van de tuin.

Bovendien kan er, volgens de verzoekende partij, niet verwezen worden naar het aanwezig hoogstammig groen, omdat het kaprijp is.

Er is ook een causaal verband tussen de bestreden beslissing en de verkoops- en genotswaarde van haar eigendom. Dat de verzoekende partij alleen maar mede-eigenaar is van het linker belendend perceel doet hier niets aan af.

Tot slot vraagt de verzoekende partij het door de tussenkomende partijen bijgebracht document met betrekking tot zijn echtscheiding uit de debatten te weren omdat het onrechtmatig verkregen is.

#### *Beoordeling door de Raad*

Om als belanghebbende derde bij de Raad 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 als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, maar niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel moet de verzoekende partij deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen 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. Dan heeft de verzoekende partij het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing en de aard en de omvang van deze hinder en nadelen, meer bepaald een waardevermindering van haar eigendom, de uitzichtvervuiling en de vermindering van de levenskwaliteit van de eigendom en van het genot van de tuin voldoende concreet omschrijft.

De Raad verwierpt dan ook de door tussenkomende partijen opgeworpen exceptie, zonder daarbij te moeten verwijzen naar enig document met betrekking tot een echtscheiding: een document daarover moet niet uit de debatten geweerd worden, omdat het niet relevant is voor de beoordeling van het belang van de verzoekende partij.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit van 28 december 1972 juncto artikel 7.4.4 §1 VCRO, de schending van artikel 4.3.1 §1, eerste lid, 1°, b) en §2, 1° en 2° VCRO en de schending van artikel 3, tweede lid van de formele motiveringswet van 29 juli 1991 en het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij verwijst naar artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit en tracht met verwijzing naar arresten van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, aan te tonen dat de verwerende partij met de bestreden vergunning een goede ruimtelijke ordening schendt.

Volgens de verzoekende partij zijn er noch in de onmiddellijke, noch in de ruimere omgeving woningen van het halfopen type en/of met wachtgevel op de perceelsgrens, zodat de verwijzing in de bestreden beslissing naar de “ruimere omgeving” dan ook geen relevante vergelijking is, en de verzoekende partij brengt, ter staving daarvan, ook een fotoreportage bij.

De verwijzing in de bestreden beslissing naar de verkavelingsvergunning van 1981 is volgens de verzoekende partij ook niet ter zake omdat de betrokken verkaveling vervallen is, zodat er noch in feite, noch in rechte op kan worden teruggevallen om de grensbebouwing te legitimeren. Er kan enkel met de bestaande bebouwing rekening worden gehouden.

Tot slot verwijst de verzoekende partij ook nog naar de in 2010 verleende verkavelingsvergunning voor het tegenover haar perceel gelegen perceel met 4 open bebouwingen. Deze vergunning toont, volgens de verzoekende partij, een “beleidsmatig gewenste ontwikkeling”, zoals bepaald in artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 2° VCRO, zodat een halfopen bebouwing de ordening van de onmiddellijke omgeving in het gedrang brengt. De verwijzing naar haar perceel - als zou dat voldoende groot zijn om er nog een woning op te bouwen, zodat het probleem van de visueel onesthetische grensbebouwing zich niet stelt - is volgens de verzoekende partij niet relevant.

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat de verzoekende partij in haar uiteenzetting het middel met betrekking tot artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit niet uitwerkt, zodat het middel met betrekking tot dat onderdeel dan ook onontvankelijk is.

Verder staat de verzoekende partij, volgens de verzoekende partij, haar uiteenzetting met betrekking tot artikel 4.3.1 VCRO niet en is haar fotoreportage verouderd.

De verwerende partij stelt dat zij wel degelijk afdoende de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening motiveert en stelt dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt is door open en halfopen bebouwing met een bouwstijl die varieert tussen zowel hedendaags als traditioneel, terwijl in de ruimere omgeving ook halfopen bebouwing is.

De verwerende partij stelt dan ook dat zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan in alle redelijkheid een beslissing heeft genomen.

Verder stelt de verwerende partij dat bezwaarlijk kan gesproken worden van een “beleidsmatige ontwikkeling”, wanneer er slechts één beslissing is.

Tot slot stelt de verwerende partij dat de formele motiveringsplicht en de materiële motiveringsplicht niet tegelijkertijd kunnen ingeroepen worden. Wanneer men in staat is een schending van de materiële motiveringsplicht aan te voeren, betekent dit dat de verzoekende partij geen schade heeft geleden van een eventuele schending van de formele motiveringsplicht.

De verwerende partij verwijst ook naar de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad.

3.

De tussenkomenende partij sluit zich aan bij de argumentatie van de verwerende partij.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat zij de artikelen 5.1.0 en 7.4.4 van het inrichtingsbesluit wel kan inroepen, omdat deze artikelen uitdrukkelijk bepalen dat een vergunning moet worden geweigerd wanneer de aangevraagde handelingen en werken niet verenigbaar zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de verzoekende partij kan zij de formele en de materiële motiveringsplicht wel tegelijkertijd inroepen omdat artikel 3 van de formele motiveringswet bepaalt dat de motivering “deugdelijk” moet zijn, hetgeen, volgens de verzoekende partij, niets anders is dan de verwoording van het ongeschreven materieel motiveringsbeginsel, zoals, volgens haar, ook de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, oordeelt.

Tot slot houdt de verzoekende partij vast aan haar stelling dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de aanvraag niet toetst aan de onmiddellijke omgeving, maar, zoals de verwerende partij zelf erkent, alleen met de halfopen bebouwing in de ruimere omgeving.

De verwerende partij heeft, volgens de verzoekende partij, de door de bestreden beslissing vergunde woning niet getoetst aan de in de onmiddellijke en relevante ruimere omgeving aanwezige woontypologie.

Tevens stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij niet verwijst naar documenten, waaruit blijkt dat de in de fotoreportage weergegeven toestand niet meer actueel is.

Volgens de verzoekende partij is er, tot slot, wel degelijk een “beleidsmatige ontwikkeling” omdat de bestreden beslissing betrekking heeft op de ‘laatste’ te verlenen vergunning, (en) die een deel is van een reeks er aan voorafgaande verleende vergunningen, die allemaal betrekking hebben op open bebouwing.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij roept in haar eerste middel wel de schending in van artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit juncto artikel 7.4.4 §1 VCRO, maar verduidelijkt dit niet, zodat dit onderdeel van het eerste middel onontvankelijk is.

2.

Wat de ingeroepen schending van artikel 4.3.1 VCRO betreft, is het zo dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand (artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO).

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Wat betreft de ruimtelijke impact van de aanvraag op het perceel van de verzoekende partij, met een woning met blinde wachtgevel op de rechter perceelsgrens, bepaalt de bestreden beslissing:

“ ...

*Overwegende dat de argumenten van beroeper grotendeels niet kunnen worden bijgetreden;*

*(...)*

*- dat waar beroeper zelf middels een verkavelingsvergunning in 1981 gezorgd heeft voor een bouwmogelijkheid in halfopen bebouwing tegen de rechter perceelsgrens – die juridisch bestaan heeft tot op 1 mei 2005 –, wordt nu plots betoogd dat het voorgestelde ontwerp in halfopen bebouwing stedenbouwkundig onverantwoord is en dat hier nooit tegen aangebouwd zal worden; dat beide situaties haaks op elkaar staan;*

*- dat de vrijstaande woning op het perceel [REDACTED] een bestaande toestand was, voorafgaand aan de verkavelingsvergunning die beroeper in 1981 heeft aangevraagd, en waarbij voor het perceel in huidige aanvraag een halfopen bebouwing wordt voorgesteld tegen lot 2; dat thans de bouwtoelating van kwestieuze woning bestempelen als onrechtmatig verleend, niet verenigbaar is met eerdere gevraagde en bekomen eigen rechten;*

*- dat het feit dat een wachtgevel tegen het eigendom van beroeper zou toegelaten worden, niet betekent dat aan hem een bouwdwang wordt opgelegd; dat vergunningverlening eveneens rekening moet houden met ontwikkelingen op middellange en lange termijn; dat verder een aanbouw en uitbreiding van zijn woning vooralsnog een hypothese blijft; dat bovendien thans voor lot 1 een maximale bouwbreedte van 20m geldt;*

*...”*

De Raad oordeelt dat deze beschouwingen geen concrete, laat staan redelijke beoordeling zijn van de ruimtelijke gevolgen van de aanvraag voor het perceel van de verzoekende partij dat onmiddellijk paalt aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Uit de door de verzoekende partij bijgebrachte fotoreportage blijkt dat een woning met een wachtgevel niet gangbaar is in de onmiddellijke omgeving.

Wanneer alle omliggende percelen gekenmerkt worden door het type open bebouwing, kunnen de overwegingen van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat in een reeds vervallen verkaveling voorzien wordt in een halfopen bebouwing tegen de rechter perceelsgrens en dat de wachtgevel in functie van ontwikkelingen op middellange en lange termijn beschouwd moet worden, er niet toe leiden redelijk en zorgvuldig te concluderen dat een woning van het type halfopen bebouwing, zoals vergund op de perceelsgrens, verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het kennelijk onredelijk en onzorgvuldig karakter van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing wordt nog benadrukt in de overwegingen waarin de verwerende partij verwijst naar een vervallen verkaveling en naar een perceel (lot 2) dat niet meer bestaat, maar één geheel vormt met het perceel van de verzoekende partij.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt omdat ze niet, laat staan afdoend en pertinent, aantoont dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en meer concreet met de ter plaatse bestaande aanleg.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

## **B. Overige middelen**

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat ze niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2011, waarbij aan de oorspronkelijke aanvrager van de vergunning een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een ééngezinswoning en vrijstaande garage op een perceel gelegen te 3630 Maasmechelen, [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
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 telkens 100 euro, ten laste van elk van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS