

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0057  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0732-A

Verzoekende partij	de heer <b>Theodoor GORISSEN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Antoon LUST en Gilles DEWULF met woonplaatskeuze op het kantoor te 8310 Assebroek-Brugge, Baron Ruzettelaan 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 juni 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 mei 2018.

De verwerende partij 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 verwerende partij heeft aan de heer Khalil Bougrayne en mevrouw Silvia Barraco (hierna: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een éénsgezinswoning en vrijstaande garage op het perceel gelegen te Maasmechelen, H. Vrankenstraat 20, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nr. 1014B.

### 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 2 juli 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

1.

De rechtsvoorganger van de heer Khalil BOUGRAYNE en mevrouw Silvia BARRACO dient op 6 november 2006 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een ééngesinswoning en vrijstaande garage" op een perceel gelegen te 3630 Maasmechelen, H. Vrankenstraat 20.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Limburgs Maasland', vastgesteld met koninklijk besluit van 1 september 1980, deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

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

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

De verzoekende partij stelt op 11 juni 2008 beroep tot vernietiging in tegen deze beslissing bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

Op 11 april 2011 vernietigt de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak (arrest met nr. 212.596), de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen, waarna het college op 10 juni 2011 opnieuw een stedenbouwkundige vergunning verleent aan de oorspronkelijke aanvrager.

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

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

In zijn aanvullend verslag van 1 december 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met verwijzing naar het ongunstig advies van de provinciale dienst water en domeinen, ongunstig, behalve wanneer wordt opgelegd dat de ondergrondse constructie niet als kelder mag gebruikt worden, maar alleen als overstroombare kruipkelder.

De verwerende partij beslist op 15 december 2011 onder die voorwaarde het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Tegen deze beslissing stelt de verzoekende partij een beroep tot vernietiging in bij de Raad. Bij arrest met nummer A/2014/0745 van 4 november 2014 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2011.

2.

Na een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 15 januari 2015 en de hoorzitting van 20 januari 2015 beslist de verwerende partij op 18 maart 2015 het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Tegen deze beslissing stelt de verzoekende partij een beroep tot vernietiging in bij de Raad. Bij arrest met nummer RvVb/A/1516/0601 van 16 februari 2016 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 18 maart 2015.

3.

De verwerende partij deelt op 24 maart 2016 mee dat zij, na heroverweging van haar eerdere beslissing van 15 december 2011 die vernietigd werd door de Raad, het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen voor het bouwen van een ééngezinswoning en vrijstaande garage, stilzwijgend heeft afgewezen.

Met het arrest nr. 1516/RvVb/0517/A van 12 december 2017 wordt de stilzwijgende beslissing van de verwerende partij vernietigd.

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 maart 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Hij adviseert:

*“..."*

*Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Maasmechelen houdende het verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de familie Bougrayne-Braracco voor het bouwen van een ééngezinswoning en vrijstaande garage op het perceel met adres H. Vrankenstraat 20 werd beroep ingesteld door Theodoor Gorissen, Dr. Haubenlaan 117, 3630 Maasmechelen met een aangetekende brief die bij de post werd afgegeven op 2011-09-07.*

*Bij besluit van 18 maart 2015 werd door de deputatie voor de tweede keer een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning en vrijstaande garage op het perceel met adres H. Vrankenstraat 20.*

*Het beroep tegen de vergunningsbeslissing van 10 juni 2011 van het college van burgemeester en schepenen van Maasmechelen werd een eerste maal verworpen door de deputatie bij besluit van 15 december 2011, waarin werd geoordeeld dat, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Deze vergunningsbeslissing van 15 december 2011 werd vernietigd bij arrest van 4 november 2014 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (verder RvVb). Het dossier werd door de deputatie hernomen, hetgeen resulteerde in een nieuwe vergunningsbeslissing van 18 maart 2015.*

*Door Theodoor Gorissen werd bij de RvVb wederom beroep ingesteld tegen de vergunningsbeslissing van 18 maart 2015.*

*Deze vergunningsbeslissing van 18 maart 2015 werd bij arrest van 16 februari 2016 vernietigd door de RvVb om reden dat, in navolging van een eerder arrest van de Raad van State, de injunctietermijn (3 maanden) die door de RvVb aan de deputatie wordt opgelegd bij de herneming van een dossier na een vernietigingsarrest een vervaltermijn is.*

*Ten gevolge van de vernietiging om deze reden, wordt het administratief beroep dat bij de deputatie werd ingediend geacht stilzwijgend te zijn afgewezen.*

*De deputatie maakte deze stilzwijgende beslissing kenbaar aan beroeper, overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, middels een brief d.d. 24 maart 2018.*

*Tegen deze, om evidente redenen, ongemotiveerde stilzwijgende afwijzing werd wederom beroep ingesteld door Theodoor Gorissen bij de RvVb die de beslissing d.d. 24 maart 2018 vernietigde bij arrest van 12 december 2017.*

*De RvVb beveelt de deputatie om een nieuwe beslissing te nemen binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest;*

*Hier volgt de beoordeling van de aanvraag zoals weergegeven in de verslagen d.d. 18 oktober 2011 en 23 november 2011 van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (verder PSA):*

*“ ...*

*Wettelijke en reglementaire bepalingen*

*Volgens het gewestplan is het perceel voor de eerste 50 meter vanaf de rooilijn begrepen in een woongebied met landelijk karakter, het dieper gelegen perceelsdeel in een agrarisch gebied.*

*De voorgestelde werken zijn gesitueerd binnen het landelijk woongebied.*

*Overeenkomstig artikel 6 § 1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden met een landelijk karakter bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.*

*Het perceel is niet begrepen binnen een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een vergunde niet-vervallen verkaveling.*

*Overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kan een vergunning worden verleend indien het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.*

*Het perceel is gesitueerd in effectief overstromingsgevoelig gebied en de aanvraag betreft geen omvangrijke oppervlakte.*

*Door de gemeente werd nagelaten de aanvraag voor advies voor te leggen.*

*Bij het openbaar onderzoek werd door de links belendende eigenaar een bezwaarschrift ingediend.*

*Inhoudelijk betreft dit bezwaarschrift de volgende grieven:*

- de te bouwen wachtgevel, die gedeeltelijk zal opgericht worden over de perceelsgrens, schendt zijn eigendom en rechten;*
- de wachtgevel op de perceelsgrens is geen stedenbouwkundig verantwoordbare constructie;*
- het niet respecteren van de bouwtypologie in de straat, gekenmerkt door vrijstaande woningen in open bebouwing;*
- de constructie van een wachtgevel hypothekeert zijn eigendom dwingend door hem een bouwdwang op te leggen, zodat een aanbouw en uitbreiding van zijn woning onmogelijk wordt gemaakt;*
- bij het ontbreken van een goedgekeurde verkaveling kan het perceel niet in halfopen bebouwing worden bebouwd tenzij met akkoord van de buur;*
- de normale wettelijke afstand van een bouwwerk tot de gemene perceelsgrens bij open bebouwing bedraagt 3 meter en wordt hier opgeëist;*
- het feit dat de 3 meter bouwvrije strook wel gerespecteerd wordt t.o.v. de gebuur op perceel 730B;*
- wijzigingen in de perceelsgrens tussen percelen 730B en 1014B houden een vrijwillige beperking in van de bouwmogelijkheden op zijn perceel en moeten niet door hem ten laste genomen worden;*

- het onrechtmatig verlenen van een bouwtoelating voor een vrijstaande woning op het perceel 730B;

Hierbij aansluitend worden in het beroepschrift thans nog volgende bijkomende argumenten ontwikkeld:

- de wachtgevel in prefab snelbouwsteen ontsiert de open bebouwing op zijn perceel en betekent een ontwaarding van zijn eigendom;
- na de vernietiging van de vroegere vergunning door de Raad van State om reden van een niet afdoende motivering is de nieuwe vergunning niet beter gemotiveerd, met een gedetailleerde analyse van de aangehaalde overwegingen;
- de vergunning werd verleend op basis van aangepaste plannen die niet opnieuw openbaar werden gemaakt, wat een schending inhoudt van het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken en van art. 144 en 145 van de grondwet;
- in het vergunningsbesluit werd geen natuurtoets gemaakt, vereist in toepassing van art. 16 van het decreet betreffende het natuurbehoud van 21 oktober 1997;
- de wettelijkheid van de aangebrachte aanplakking wordt betwijfeld en als betwistbaar aangemerkt;

*Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening*

*Historiek*

Met betrekking tot kwestieus bouwperceel werd op 11 mei 2007 door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning en vrijstaande garage, aan aanvragers Coban-Bours Ömer.

De bouwplaats en het vergunde plan werden vervolgens aangekocht door de familie Bougrayne-Barraco, die de verleende stedenbouwkundige vergunning uitvoerden.

Bij arrest van 11 april 2011 heeft de Raad van State de stedenbouwkundige vergunning van 11 mei 2007 vernietigd om reden van een niet afdoende motivering.

Huidig beroep betreft de nieuwe beslissing die het college over deze oorspronkelijke aanvraag heeft genomen. De woning is ondertussen opgetrokken, winddicht en in bewoonbare staat.

In de procedure bij de Raad van State werd de familie Bougrayne-Barraco als tussenkomende partij vertegenwoordigd door advocaat Karel Lambrichts, Rijksweg 358 in 3630 Maasmechelen.

De familie Bougrayne-Barraco is, als rechtsopvolger van de familie Coban-Bours, betrokken partij in huidige beroepsprocedure.

Door de derdenberoeper werd een afschrift van het beroepschrift gericht aan de Coban-Bours met adres Echostraat 6 in 3630 Maasmechelen, gezien dit het adres is dat op de vergunningbeslissing d.d. 10 juni 2011 wordt weergegeven.

De familie Bougrayne-Barraco werd dus niet op de hoogte gebracht van het derdenberoep. De derdenberoeper treft in deze geen verwijt aangezien hij is verdergegaan op de adresgegevens uit de vergunningbeslissing d.d. 10 juni 2011.

Om de rechten van de betrokken partijen te garanderen, in het bijzonder het hoorrecht, werd d.d. 17 oktober 2011 telefonisch contact opgenomen met advocaat Karel Lambrichts waarbij deze werd uitgenodigd om te verschijnen op de hoorzitting in het Provinciehuis d.d. 18 oktober 2011 om 15.15h.

- *Ruimtelijke context*  
*Links belendend eigendom*

*Voor het links belendende eigendom werd aan beroeper op 31 augustus 1981 een verkavelingsvergunning 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.*

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

*Op 20 april 2007 heeft het college van burgemeester en schepenen het verval van de verkavelingsvergunning vastgesteld.*

*Hierbij moet echter opgemerkt worden dat een verkavelingsvergunning kan vervallen voor het niet bebouwde deel, op welke loten nog geen zakelijke rechten werden overgedragen. Hier werd de verkavelingsvergunning voor lot 1 ten uitvoer gebracht, zodat dit lot niet in het verval kan begrepen zijn.*

*Lot 2 bleef onbelast in eigendom van beroeper, zodat de verkavelingsvergunning per 1 mei 2005 voor dit lot kwam te vervallen.*

*Rechts belendend perceel*

*Op dit perceel is een vrijstaande woning met een open linker zijgevel opgetrokken. Volgens het inplantingsplan staat deze woning ingeplant tot op 2 meter van de onderlinge perceelsgrens.*

*Verdere omgeving*

*De bebouwing in de H.Vrankenstraat wordt gekenmerkt 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. In de ruimere omgeving komen verscheidene woningen in halfopen bebouwing voor.*

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

- De bouwplaats heeft aan de rooilijn een perceelsbreedte van 11.62m, naar achter toe wat breder uitlopend. Op een diepte van 39.75m verspringt de perceelsbreedte aan rechterzijde en wordt 1.01m groter. Het betreft een perceelsbreedte die gangbaar is voor een bouwperceel in halfopen bebouwing.*

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

*De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Hieronder kan ook een rationeel aanwenden van de beschikbare gronden begrepen worden.*

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

*De wachtgevel in rode snelbouwsteen is een gebruikelijke en aanvaardbare uitvoeringswijze. Met het erlangs aanwezige hoogstammig groen moet de beweerde ontsiering van het eigendom van aanvrager in ruime mate worden gerelativeerd wegens slechts een beperkte zichtbaarheid.*

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

*Naar bestemming, bouwvolume en materiaalgebruik is het voorgestelde ontwerp ter plaatse aanvaardbaar en sluit het voldoende aan bij de omgevende bebouwing.*

- De argumenten van beroeper kunnen grotendeels niet worden bijgetreden.*

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

- o Waar beroeper zelf middels een verkavelingsvergunning in 1981 zorgt voor een bouwmogelijkheid in halfopen bebouwing tegen de rechter perceelsgrens –die juridisch bestaat 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. Beide situaties staan haaks op elkaar.
- o Het feit dat een wachtgevel tegen zijn eigendom zou toegelaten worden, betekent niet dat aan beroeper een bouwdwang wordt opgelegd. Vergunningverlening moet eveneens rekening houden met ontwikkelingen op middellange en lange termijn. Verder blijft een aanbouw en uitbreiding van zijn woning vooralsnog een hypothese. Bovendien geldt thans voor lot 1 een maximale bouwbreedte van 20m.
- o De vrijstaande woning op het perceel 730B was een bestaande toestand 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. Thans de bouwtoelating van kwestieuze woning bestempelen als onrechtmatig verleend, is niet verenigbaar met eerdere gevraagde en bekomen eigen rechten.
- o Het wordt niet concreet aangetoond dat een wachtgevel in prefab snelbouwsteen een minderwaarde van zijn eigendom inhoudt.
- o Overeenkomstig art.4.3.1 VCRO kan een vergunningsverlenend bestuursorgaan een vergunning afleveren op basis van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen, voor zover deze planaanpassingen enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken. 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 gebeurt in antwoord op een bij het openbaar onderzoek ingediend bezwaar, kan als een kennelijk bijkomstige zaak worden beschouwd. De ruimtelijke situatie blijft dezelfde.
- o In het kader van de zorgplicht werd voor een evaluatie van de natuurwaarden een advies gevraagd bij het Provinciaal Natuur Centrum.
- o Er worden geen bewijsmiddelen bijgebracht die de niet reglementaire aanplakking aantonen. Ter zake beschikt de deputatie over geen enkel onderzoeksmiddel. Volgens de stukken van het gemeentelijk dossier werd de aanplakking uitgehangen vanaf 10 augustus 2011, conform de bepalingen van de VCRO.  
Onder voorbehoud van de evaluaties van de natuurtoets en de watertoets, kan het voorgestelde ontwerp ter plaatse wel worden aangenomen.  
Aan de deputatie wordt voorgesteld een beslissing uit te stellen tot de betreffende adviezen zijn ontvangen...”

Dit verslag d.d. 18 oktober 2011 van de PSA werd gevolgd door een tweede verslag d.d. 23 november 2011 van de PSA:

“...

#### BESPREKING

Na de hoorzitting besliste de deputatie het beroep van de heer Gorissen niet in te willigen en een vergunning te verlenen, mits de adviezen van het PNC en de Dienst Water en Domeinen van ons bestuur (in evaluatie van de natuurtoets en de watertoets) gunstig zouden zijn.

Inmiddels werden beide adviezen ontvangen.

- Uit het advies van het PNC blijkt dat er vanuit het oogpunt van de natuurtoets geen bezwaar bestaat tegen de voorgestelde werken.
- Door de Dienst Water en Domeinen van ons bestuur werd een ongunstig wateradvies verleend. Kelders en ondergrondse garages zijn niet toegelaten. Hiermee is niet voldaan aan de eerder gestelde voorwaarde van de deputatie.

*Het advies van de Dienst Water en Domeinen stelt verder als voorwaarden dat kruipkelders onder het kritisch bouwpeil overstroombaar moeten blijven. Mogelijks kan een oplossing erin bestaan de voorwaarde op te leggen dat de uitgevoerde ondergrondse constructie niet als kelder mag gebruikt worden, maar enkel als een overstroombare kruipkelderconstructie wordt aangenomen.*

*Op deze wijze blijft het risico van eventuele wateroverlast voor rekening van de eigenaar. Verder blijven de overige voorwaarden uit het advies van de Dienst Water en Domeinen bij een vergunning op te leggen.*

#### **VOORSTEL**

*Het dossier zoals voorliggende is niet in overeenstemming met de eerdere beslissing van de deputatie.*

*Ofwel moet de vergunning worden geweigerd, ofwel moeten voorwaarden (beperkingen) betreffende de ondergrondse constructie worden opgelegd.*

*Aan de deputatie wordt gevraagd om een beslissing te nemen...”*

*(Tot hier de beoordelingen van de aanvraag zoals weergegeven in de verslagen d.d. 18 oktober 2011 en 23 november 2011 van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar).*

*Volgend op het vernietigingsarresten van de RvVb worden hierna de verslagen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aangevuld met volgende beoordeling.*

*De percelen en de erop gelegen woningen ten zuiden van de H. Vrankenstraat, vanaf de T-kruising met de Dorpsstraat t.e.m. het perceel van beroeper (huisnummers 2 t.e.m. 22), hebben een zéér divers karakter.*

*Zo worden deze percelen gekenmerkt door hun variatie in oppervlakte, terreinbezetting en heterogene architectuur. Men treft hier oudere woningen naast moderne woningen aan in variërende volumes en verschijningsvormen.*

*Het straatbeeld aan de zuidkant van de H. Vrankenstraat heeft dus geleidelijk aan vorm gekregen waarbij de bebouwing van de percelen volgens de individuele inzichten en daarnaast de mogelijkheden of beperkingen van de individueel beschikbare ruimte tot stand is gekomen.*

*Men treft hier vrijstaande woningen aan die tegen de perceelgrens werden aangebouwd (nrs. 4 en 6) evenals woningen die weinig afstand (nr. 18 t.o.v. linkerperceelgrens, nr. 8 t.o.v. rechterperceelgrens) of meer afstand (nrs. 22 en 12) t.o.v. de perceelsgrenzen aanhouden.*

*Binnen een ruimtelijke context waarin woningen tegen of dicht tegenaan de perceelsgrenzen zijn opgericht, is de woning van aanvrager met een blinde gevel tegen de perceelsgrens dan ook verenigbaar met de bestaande ruimtelijke ordening, te meer omdat op het links belendend perceel een hoge groenaanplanting werd aangebracht ter hoogte van deze blinde gevel.*

*Gelet op de relatief grote afstand van de woning van beroeper, en zeker het bewoond gedeelte hiervan gezien de garages het dichtst de perceelsgrens benaderen, ten opzichte van de perceelsgrens en gezien de groenaanplantingen, die de woning van aanvrager aan het zicht vanuit links belendend perceel van beroeper onttrekken, is de dienst van oordeel dat deze inplanting van de woning het meest geschikt is voor het perceel van aanvrager en dat de bezwaren van beroeper hiertegen niet kunnen bijgetreden worden.*

*De generieke viewer van [geo-vlaanderen.agiv.be](http://geo-vlaanderen.agiv.be) geeft daarnaast aan dat beroeper zelf tegen de rechterperceelgrens ter hoogte van de achtertuin van aanvrager een constructie heeft opgericht met een behoorlijke oppervlakte, hetgeen vanaf de straatkant omwille van de groenaanplanting niet geverifieerd kon worden.*



*In ondergeschikte orde wordt verwezen naar de, weliswaar inmiddels vervallen verkavelingsvergunning, die een lot 2 voor halfopen bebouwing tegen de rechterperceelgrens voorzag op het perceel van beroeper.*

*Hoewel met een vervallen verkavelingsvergunning uiteraard geen rekening kan worden gehouden in huidige aanvraag kan uit deze vervallen verkavelingsvergunning minstens afgeleid worden dat beroeper met bebouwing tot tegen de perceelsgrens toentertijd geen probleem had.*

*Aan de deputatie wordt voorgesteld om het beroep van de heer Theodoor Gorissen niet in te willigen en een vergunning te verlenen aan Khalil Bougrayne en Silvia Barraco (rechtsopvolgers van Ömer Coban) onder de volgende voorwaarden:*

- 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;*

*...*

Na de hoorzitting van 27 maart 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 mei 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*Overwegende dat, in navolging van de vernietigingsarresten van de RvVb, de deputatie tot de volgende beoordeling komt;*

*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 op te richten 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 verkavelings-vergunning 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 langs de zuidzijde van de H.Vrankenstraat (zie toegevoegde schermafdruck Geopunt d.d. 3 mei 2018) gekenmerkt wordt door haar heterogeen karakter (huisnummers 2 t.e.m. 22), dat de bebouwde percelen worden gekenmerkt door hun variatie in oppervlakte, terreinbezetting en heterogene architectuur, dat de bebouwing kort bij elkaar en nabij de perceelsgrenzen gerealiseerd is met een hoge terreinbezetting van de strook voor de hoofdgebouwen; dat men hier vrijstaande woningen aantreft die tegen de perceelgrens werden aangebouwd (nrs. 4 en 6, zie respectievelijk toegevoegde foto's 1 en 2) evenals woningen die weinig afstand (nr. 18 t.o.v. linkerperceelgrens, nr. 8 t.o.v. rechterperceelsgrens) of meer afstand (nrs. 22 en 12) t.o.v. de perceelsgrenzen aanhouden; dat tussenliggende bouwvrije stroken van tweemaal drie meter meer uitzondering dan regel zijn, dat de bebouwing naar bouwstijl gevarieerd is, zowel hedendaags als traditioneel; dat in de omgeving van het bestreden project verscheidene woningen voorkomen die tegen de perceelgrens werden opgericht (nrs. 4 en 6); dat bovendien vanuit de linkerzijgevel van de woning met huisnr. 6 rechtsreeks zicht genomen wordt op het perceel van de woning met huisnr. 8 die zeer dicht tegen de rechterperceelgrens werd ingeplant; dat de vrijstaande woning van beroeper (huisnr. 22) naar voorkomen (bouwbreedte, bouwlijn en villa-architectuur) meer als een uitzondering in deze omgevende bebouwing is te beschouwen;*

*dat de bebouwing langs de noordzijde van de H.Vrankenstraat (zie toegevoegde schermafdruck Geopunt d.d. 3 mei 2018) eveneens gekenmerkt wordt door haar heterogeen karakter (huisnummers 3 t.e.m. 19), dat de bebouwde percelen worden gekenmerkt door hun variatie in oppervlakte, terreinbezetting en heterogene architectuur; dat de woning met huisnr. 3 ook tegen de perceelgrens werd opgericht met direct zicht vanuit linkerzijgevel (zie toegevoegde foto 3) naar de achtergevel- en tuin van de woning met huisnr. 2 (hoekperceel) op de Dorpsstraat;*

*Overwegende dat de bestreden 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 deze perceelsbreedte gangbaar is voor de oprichting van een woning van dergelijk volume; dat uit de ruimtelijke analyse blijkt dat er tussen de woning van de beroeper en kwestieuze woning nog een ruim perceeldeel rest (circa 14 meter) waarop, indien gewenst door beroeper of diens rechtsopvolger, eveneens nog een woning kan worden gebouwd;*

*Overwegende 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 moet worden begrepen; dat rekening houdende met de omgevende bebouwing en het gegeven dat er op het eigendom van beroeper nog een bouwmogelijkheid bestaat, de in aanvraag voorgestelde bouwwijze tegen de linker perceelsgrens in alle redelijkheid een aanvaardbare ontwikkeling voor kwestieus perceel is; dat met het erlangs aanwezige hoogstammig groen de beweerde ontsiering van het eigendom van aanvrager in ruime mate moet worden gerelativeerd wegens slechts een beperkte zichtbaarheid tussen beide woningen; 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 niet kunnen worden bijgetreden; dat buiten de beoordeling hierboven geformuleerd in antwoord op het bezwaarschrift en het beroepsschrift nog het volgende kan worden gesteld :*

*- dat waar beroeper destijds 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–, nu plots betoogd wordt dat het voorgestelde ontwerp tegen de perceelsgrens onverantwoord is; dat beide standpunten haaks op elkaar staan;*

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

*- dat het feit dat de oprichting van een woning tegen de perceelgrens, niet betekent dat aanvrager een bouwdwang wordt opgelegd; maar dat de vergunningverlenende overheid 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 het perceel van de beroeper (lot 1) een maximale bouwbreedte van 20m geldt;*

*- dat overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO een vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning kan verlenen 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 wijziging 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 immers dezelfde blijft;*

*Overwegende dat in het kader van de zorgplicht inzake 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;*

*Overwegende 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, binnen de hoger geschetste ruimtelijke context waarin woningen tegen of dicht tegenaan de perceelsgrenzen zijn opgericht met rechtstreekse zichten op de aanpalende percelen, de woning van aanvrager met een blinde gevel tegen de perceelsgrens zonder rechtstreeks zicht op het perceel van beroeper dan ook verenigbaar is met de bestaande omgeving, te meer omdat op het links belendend perceel van beroeper een hoge groenaanplanting werd aangebracht ter hoogte van deze gevel;*

*dat, gezien de relatief grote afstand van de woning van beroeper ten opzichte van de perceelsgrens in kwestie, en zeker ten opzichte van het bewoond gedeelte hiervan gezien de garages het dichtst bij de perceelsgrens zijn gesitueerd, en gezien de groenaanplantingen die de woning van aanvrager aan het zicht vanuit links belendend perceel van beroeper onttrekken, de deputatie van oordeel is dat de bestreden inplanting van de woning wel aangepast is aan de ruimtelijke context zoals hierboven omschreven; dat de bezwaren van beroeper hiertegen niet kunnen bijgetreden worden;*

*Overwegende dat het bezwaar van beroeper tegen de afwerking van de linkerzijgevel in rode snelbouwsteen wel kan bijgetreden worden; dat deze afwerking van de linkerzijgevel contrasteert met de afwerking van de overige gevels van de woning; dat een afwerking van de linkerzijgevel met een gevelbepleistering waarvan de kleur maximaal de kleur benadert van het hoofvolume (lichtgeel/beige) van de woning dan ook op zijn plaats is om deze woning een uniform architecturaal karakter te geven; dat deze afwerking van de linkerzijgevel dan ook als voorwaarde dient opgenomen bij de verlening van de stedenbouwkundige vergunning;*

*Overwegende dat het beroep van Theodoor Gorissen niet wordt ingewilligd; dat aan Khalil Bougrayne en Silvia Barraco (rechtsopvolgers Ömer Coban) een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de 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;*
- het afvoeren van het hemelwater en het afvalwater in een gescheiden stelsel aangeboden worden aan de rooilijn;*
- de linkerzijgevel kwalitatief wordt afgewerkt met een gevelbepleistering waarvan de kleur maximaal de kleur benadert van het hoofvolume (lichtgeel/beige) van de woning.*

*Gehoord het verslag van Inge Moors, lid van het college;*

## **BESLUIT**

*Artikel 1 Aan Khalil Bougrayne en Silvia Barraco (rechtsopvolgers Ömer Coban), H.Vrankenstraat 20, 3630 Maasmechelen wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend, volgens de plannen zoals goedgekeurd door de deputatie op 18 maart 2015, voor het bouwen van een ééngezinswoning en vrijstaande garage gelegen aan H. Vrankenstraat 20, afdeling 3 sectie B perceelnummer(s) 1014B te Maasmechelen onder de 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;*
- het afvoeren van het hemelwater en het afvalwater in een gescheiden stelsel aangeboden worden aan de rooilijn;*
- de linkerzijgevel kwalitatief wordt afgewerkt met een gevelbepleistering waarvan de kleur maximaal de kleur benadert van het hoofvolume (lichtgeel/beige) van de woning.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van 12 december 2017.

In het arrest van 12 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0339 wordt de verwerende partij bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en hierbij rekening te houden met de overwegingen in het bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet. Meer bepaald beveelt de Raad, gelet op de gegevens van het dossier, zowel in feite als in rechte, waarover de Raad beschikt, en gelet op de vaststellingen en de vernietigingsmotieven in het arrest van de Raad van 4 november 2014 met nummer A/2014/0745, de verwerende partij om bij het nemen van een nieuwe beslissing over het administratief beroep van de verzoekende partij, de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen in het licht van artikel 4.3.1, §2 VCRO, en bij de beoordeling *in concreto* rekening te houden met de inpasbaarheid in de omgeving bestaande toestand zonder daarbij de vervallen verkavelingsvergunning van 31 augustus 1981 te betrekken.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij bovenvermelde injunctie wat betreft het verbod om de vervallen verkavelingsvergunning in haar beoordeling te betrekken, zonder meer miskent. Ze wijst naar een aantal overwegingen in de bestreden beslissing waarbij verwezen wordt naar de vervallen verkavelingsvergunning.

In een tweede onderdeel stelt ze dat de Raad de injunctie had opgelegd dat de verwerende partij bij de herbeoordeling rekening moet houden met de vaststellingen en vernietigingsmotieven in het arrest van de Raad van 4 november 2014 met nummer A/2014/0745. In dat arrest heeft de Raad volgens de verzoekende partij vastgesteld dat in de Vrankenstraat woningen met een "wachtgevel" "*niet gangbaar (lees: niet aanwezig)*" zijn en dat alle omliggende percelen bebouwd zijn met woningen type open bebouwing. In dat arrest heeft de Raad tevens geoordeeld dat de verwerende partij de motiveringsplicht schendt omdat ze niet aantoonde dat de aanvraag in overeenstemming is met de ter plaatse bestaande aanleg.

Tevens werd volgens de verzoekende partij in dit arrest geoordeeld dat een aantal beschouwingen van de toenmalige bestreden beslissing 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. Nochtans worden deze beschouwingen letterlijk hernomen in de thans bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing wordt weliswaar vastgesteld dat er langs de Vrankenstraat enkel "vrijstaande woningen" aan te treffen zijn en dus geen woningen met een wachtgevel waar moet worden tegen aangebouwd. Deze vaststelling wordt door de verwerende partij evenwel niet relevant geacht omdat er twee woningen tegen de perceelsgrens werden gebouwd, alsook woningen die weinig afstand tot de perceelsgrens houden. Die beschouwingen zijn volgens de verzoekende partij vreemd aan de niet meer tegen te spreken vaststelling, met name dat er noch in de onmiddellijke omgeving noch in de meer verwijderde omgeving woningen aan te treffen zijn met een blinde wachtgevel met het oog op koppelbouw.

De verzoekende partij vraagt de Raad om zijn arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing. De Raad heeft reeds vastgesteld dat in de onmiddellijke omgeving van de woning van de verzoekende partij geen woningen met een wachtgevel aan te treffen zijn en dat de "omliggende percelen" gekenmerkt worden door het type open bebouwing. Hierdoor zou de verwerende partij geen andere wettige beslissing meer kunnen nemen dan het administratief beroep van de verzoekende partij gegrond te verklaren en de gevraagde vergunning te weigeren.

2.

De verwerende partij verwijst naar de betrokken overwegingen in de bestreden beslissing.

Zij spreekt tegen dat zij de vervallen verkavelingsvergunning van 31 augustus 1981 zou hebben betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De vergunningsbeslissing werd genomen na een zorgvuldig onderzoek van de in de omgeving bestaande toestand en de hier aanwezige gebouwen. Dit onderzoek leidde, in redelijkheid, tot het standpunt dat de woning (gebouwd tot tegen de perceelsgrens en een wachtgevel aan die zijde) ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar is.

Er werd rekening gehouden met de in de buurt aanwezige bebouwing, waarvan duidelijk blijkt dat er meerdere woningen voorkomen die tot tegen de perceelsgrens werden gebouwd (huisnummers 3, 4 en 6, dan wel op zeer korte afstand van de perceelsgrens werden gebouwd (huisnummers nr. 8 en 18)). Het is niet onzorgvuldig, noch kennelijk onredelijk om bij de beoordeling van de huidige aangevraagde woning (gebouwd tot tegen de perceelsgrens) rekening te houden met de feitelijke toestand waarbij in de straat nog woningen voorkomen tot tegen de perceelsgrens, dan wel op korte afstand ervan, zelfs als zijn deze woningen niet van het type halfopen woning met wachtgevel. Niet de mogelijkheid van aanbouwen is immers essentieel, wel het bouwen van de woning tot tegen de perceelsgrens.

Er is dan ook geen miskennen van het gezag van gewijsde. De aanvullende overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot het bezwaarschrift van de verzoekende partij staan immers los van de stedenbouwkundige beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de plaatselijke aanleg en hebben geen invloed gehad op dit appreciatieoordeel, laat staan op determinerende wijze.

De omstandigheid dat de Raad in het vernietigingsarrest van 4 november 2014 heeft overwogen dat "blijkt dat een woning met wachtgevel niet gangbaar is in de onmiddellijke omgeving" verplichtte de verwerende partij niet tot een weigering van de gevraagde vergunning, zoals de verzoekende partij beweert. De Raad oordeelde in dit arrest dat de overweging 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 dat een woning van het type halfopen bebouwing, zoals vergund op de

perceelsgrens, verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Daaruit volgt geen gebonden bevoegdheid in hoofde van de verwerende partij.

Het onderzoek van de aanvraag wees uit dat er meerdere woningen voorkwamen die tot tegen de perceelsgrens of op korte afstand van de perceelsgrens werden gebouwd en de verwerende partij ziet geen beletsel in de aanwezigheid van een wachtgevel tegen de perceelsgrens, gelet op de bijzondere omstandigheden van de zaak (de aanzienlijke afstand tot de woning van de verzoekende partij en de aanwezigheid van een hoge groenaanplanting tussen de woningen) en mits de voorwaarde dat de wachtgevel kwalitatief zou worden afgewerkt met een gevelbepainting waarvan de kleur maximaal de kleur benadert van het hoofdvolume (lichtgeel/beige van de woning).

Het is niet omdat er in de straat tot op heden geen gekoppelde woningen voorkomen dat de verwerende partij niet in redelijkheid, gelet op de aanwezigheid van woningen ingeplant tot tegen de perceelsgrens of tot op zeer korte afstand, de gevraagde woning kon vergunnen, te meer daar bij dit oordeel rekening werd gehouden met de specifieke omstandigheden ter plaatse (de relatief grote afstand tot de woning van beroeper én de aanwezigheid van een groenbuffering) en de voorwaarde van kwalitatieve afwerking van de wachtgevel in dezelfde kleur als de woning werd opgelegd.

3.

De verzoekende partij herneemt haar argumentatie.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In een eerste middel acht de verzoekende partij het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest met nummer RvVb/A/1718/0339 van de Raad van 12 december 2017 geschonden.

In dit arrest werd de injunctie opgelegd om rekening te houden met volgend bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet:

*“Gelet op de gegevens van het dossier, zowel in feite als in rechte, waarover de Raad beschikt, en gelet op de vaststellingen en de vernietigingsmotieven in het arrest van de Raad van 4 november 2014 met nummer A/2014/0745, beveelt de Raad de verwerende partij om bij het nemen van een nieuwe beslissing over het administratief beroep van de verzoekende partij, de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen in het licht van artikel 4.3.1, §2 VCRO, en bij de beoordeling in concreto rekening te houden met de inpasbaarheid in de omgeving bestaande toestand zonder daarbij de vervallen verkavelingsvergunning van 31 augustus 1981 te betrekken.”*

Terecht stelt de verzoekende partij dat een injunctie in de zin van artikel 37 DBRC-decreet bedoeld is om de eerbiediging van het gezag van gewijsde van de vernietiging af te dwingen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij, in strijd met het door de Raad opgelegde bevel, in de beoordeling van de aanvraag wel degelijk opnieuw de vervallen verkavelingsvergunning van 31 augustus 1981 betreft, waar zij overweegt:

*“...  
Overwegende dat de argumenten van beroeper 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 destijds 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–, nu plots betoogd wordt dat het voorgestelde ontwerp tegen de perceelsgrens onverantwoord is; dat beide standpunten haaks op elkaar staan;*

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

*- dat het feit dat de oprichting van een woning tegen de perceelgrens, niet betekent dat aan aanvrager een bouwdwang wordt opgelegd; maar dat de vergunningverlenende overheid 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 het perceel van de beroeper (lot 1) een maximale bouwbreedte van 20m geldt;*

*...*

Het argument van de verwerende partij dat deze overwegingen het gezag van gewijsde niet zouden schenden omdat ze in de bestreden beslissing geen onderdeel zijn van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar enkel als “aanvullende overwegingen” in antwoord op het bezwaarschrift en het beroepschrift van de verzoekende partij zijn opgenomen, kan niet overtuigen.

Het verbod om de vervallen verkavelingsvergunning van 31 augustus 1981 nog te betrekken, is een verbod tot het herhalen van dezelfde onwettigheid bij de beoordeling van de aanvraag.

De betrokken overwegingen vormen een vrijwel integrale overname van de overwegingen waarover de Raad in het arrest van 4 november 2014 met nummer A/2014/0745 reeds geoordeeld heeft dat ze geen 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. De Raad oordeelde in dat arrest vervolgens dat het kennelijk onredelijk en onzorgvuldig karakter van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening in de toenmalig bestreden beslissing nog werd 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 verwerende partij verwijst thans opnieuw naar de vervallen verkavelingsvergunning van 31 augustus 1981, ditmaal niet bij de overwegingen inzake ruimtelijke ordening, maar in de daaropvolgende overwegingen ter weerlegging van de bezwaren en beroepsgrievens van de verzoekende partij. Deze overwegingen vormen een antwoord op het argument van de verzoekende partij dat de wachtgevel op de perceelsgrens geen stedenbouwkundig verantwoorde constructie is. Deze overwegingen hebben dan ook duidelijk betrekking op een beoordeling van de ruimtelijke impact van de aanvraag en de inpasbaarheid in de bestaande toestand in de omgeving.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.

2.

In een tweede onderdeel meent de verzoekende partij dat de Raad de injunctie had opgelegd dat de verwerende partij bij de herbeoordeling rekening moet houden met de vaststellingen en vernietigingsmotieven in het arrest van de Raad van 4 november 2014 met nummer A/2014/0745. In dat arrest is er volgens de verzoekende partij vastgesteld dat in de Vrankenstraat “woningen met



een "wachtgevel" niet gangbaar (lees: niet aanwezig) zijn" en dat alle omliggende percelen bebouwd zijn met woningen type open bebouwing. De bestreden beslissing zou in tegenspraak zijn met de volgens de verzoekende partij niet meer tegen te spreken vaststelling, met name dat er noch in de onmiddellijke omgeving noch in de meer ruime omgeving woningen aan te treffen zijn met een blinde wachtgevel met het oog op koppelbouw.

De vernietiging van een bestreden vergunningsbeslissing door de Raad heeft gezag van gewijsde. Niet enkel het *dictum* van de vernietiging op zich heeft gezag van gewijsde, maar ook de vernietigingsmotieven waarop de vernietiging steunt. De vernietigingsmotieven hebben gezag van gewijsde binnen de reikwijdte van het *dictum* en in de mate dat ze er de noodzakelijke juridische steun voor vormen. Dit betekent dat de rechtspunten waarover in een vernietigingsarrest uitspraak is gedaan niet meer in vraag kunnen worden gesteld en geëerbiedigd moeten worden bij het nemen van een nieuwe beslissing.

Zoals reeds beoordeeld in het eerste onderdeel, werd het gezag van gewijsde door de verwerende partij geschonden door de geviseerde overwegingen inzake de vervallen verkavelingsvergunning opnieuw op te nemen in de bestreden beslissing.

De opgelegde injunctie heeft betrekking op de rechtspunten waarover in het vernietigingsarrest van de Raad van 4 november 2014 met nummer A/2014/0745 uitspraak is gedaan en die niet meer in vraag kunnen worden gesteld. De Raad oordeelde in dat arrest dat, wanneer alle omliggende percelen gekenmerkt worden door het type open bebouwing, de verwerende partij in de toenmalig bestreden beslissing met de overwegingen dat de vervallen verkavelingsvergunning voorziet in een halfopen bebouwing en dat de wachtgevel in functie van ontwikkelingen op middellange en lange termijn beschouwd moet worden, niet redelijk en zorgvuldig kon besluiten dat een woning van het type halfopen bebouwing, zoals vergund op de perceelsgrens, verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Verder werd in het vernietigingsarrest van 4 november 2014 vastgesteld op basis van een fotoreportage van de verzoekende partij dat een woning met een wachtgevel niet gangbaar is in de onmiddellijke omgeving.

Deze vaststellingen en overwegingen in het vernietigingsarrest van 4 november 2014 over de omliggende percelen dienen gekaderd te worden in de beoordeling van (de motivering van) de toenmalig bestreden beslissing van 15 december 2011 en leiden er niet toe dat de verwerende partij een gebonden bevoegdheid heeft om te beslissen dat de aanvraag onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening behoort bij uitstek tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij, die ertoe gehouden is om op concrete wijze te onderzoeken of het aangevraagde beantwoordt aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en waarbij tevens rekening wordt gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de verwerende partij stellen. De Raad kan in het kader van de uitoefening van het hem toegekende wettigheidsstoezicht wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijk gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze motivering afdoende moet zijn.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de motieven die omschreven zijn in de bestreden vergunningsbeslissing.

Het is daarbij niet onmogelijk dat eerst een beslissing wordt genomen met een motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening die wordt vernietigd en later een herstelbeslissing wordt genomen op basis van andere en/of aanvullende motieven met betrekking tot de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening die niet kennelijk onredelijk zou zijn.

Het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van 4 november 2014 verzet zich dus niet tot het nemen van een herstelbeslissing waarbij mogelijks de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wel op een correcte wijze werd uitgevoerd.

3.

De verzoekende partij vraagt de Raad om het arrest in de plaats te stellen van de beslissing. Het toepasselijke artikel 37, §2 DBRC-decreet luidt als volgt:

“ ...

*§ 2. Het Vlaams bestuursrechtcollege als vermeld in artikel 2, 1°, b), kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevolen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.*

...”

Dit artikel werd ingevoerd bij artikel 12 van het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, waarbij de parlementaire voorbereiding bij het voorstel van decreet (*Parl. St. VI.Parl. 2015-2016, nr. 777/1, 11*) het volgende bepaalt:

“ ...

#### *Substitutiebevoegdheid*

*Naast de hierboven aangehaalde aanpassingen, wordt in artikel 37, §2, voorzien in een (beperkte) bevoegdheid tot indeplaatsstelling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dit naar analogie met artikel 36, §1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, wanneer de nieuw te nemen beslissing, bevolen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een zuiver gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het geval waarbij de bestreden beslissing een vergunning verleend heeft voor stedenbouwkundige handelingen, die naar het oordeel van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geenszins kunnen worden vergund wegens een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Omwille van de louter gebonden bevoegdheid, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval de vergunning enkel weigeren, zodat het overbodig is de zaak terug te verwijzen naar dit bestuursorgaan. Omwille van de efficiëntie is het in dat geval beter dat de Raad zich in de plaats stelt van het betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en op die manier een definitief einde stelt aan het betrokken rechtsgeschil. Deze substitutiebevoegdheid van de Raad moet aldus bijdragen tot een (meer) definitieve geschilbeslechting binnen het vergunningscontentieux. Het dient evenwel opgemerkt dat deze bevoegdheid enkel kan worden aangewend ingeval er sprake is van een zuiver gebonden bevoegdheid, in die zin dat het vergunningverlenende*

*bestuursorgaan over geen enkele beleidsvrijheid of appreciatiemarge (meer) beschikt bij het nemen van de beslissing. Anders oordelen, zou afbreuk doen aan het beginsel van de scheiding der machten.*  
..."

Uit bovenvermeld artikel, zoals toegelicht in de parlementaire voorbereiding, blijkt dat de Raad over een beperkte substitutiebevoegdheid beschikt om, met respect voor de scheiding der machten en met het oog op een efficiënte geschillenbeslechting, zijn arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing.

De Raad kan dus slechts bij wijze van absolute uitzondering zelf een vergunning weigeren voor zover de bevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan specifiek daartoe volstrekt gebonden is.

Aangezien uit de beoordeling van de Raad niet is gebleken dat er in hoofde van de verwerende partij een volstrekt gebonden bevoegdheid bestaat om de vergunning, in navolging van een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering te weigeren, gaat de Raad niet over tot de in artikel 37, §2 DBRC-decreet vermelde indeplaatsstelling.

Het tweede onderdeel van het eerste middel wordt verworpen.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich in haar tweede middel op de schending van artikel 4.3.1, §1 VCRO, artikel 3, tweede lid wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het materieel motiveringsbeginsel.

Met een verwijzing naar rechtspraak van de Raad (arrest met nummer A/2011/0049 van 20 april 2011) zet de verzoekende partij uiteen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling, waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt fungeert, dient *in concreto* te gebeuren.

De bestreden beslissing vergunt een woning op de perceelsgrens met een wachtgevel naar het perceel van de verzoekende partij toe en dus in beginsel van het type half-open bebouwing. Noch in de onmiddellijke omgeving, noch in de ruimere omgeving is er ook maar één woning van het half-open type en/of met een wachtgevel tot op de perceelsgrens aan te treffen, maar integendeel enkel vrijstaande woningen en geen enkele woning met een wachtgevel met het oog op koppelbouw.

De beschouwingen in de bestreden beslissing (met name dat de bebouwing langs de zuidzijde van de H. Vrankenstraat gekenmerkt wordt door haar heterogeen karakter; dat de bebouwde percelen worden gekenmerkt door hun variatie in oppervlakte, terreinbezetting en heterogene architectuur, dat de bebouwing kort bij elkaar en nabij de perceelsgrenzen gerealiseerd is met een hoge terreinbezetting van de strook voor de hoofdgebouwen; dat men hier vrijstaande woningen aantreft die tegen de perceelsgrens werden aangebouwd evenals woningen die weinig afstand of meer

afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen aanhouden; dat tussenliggende bouwvrije stroken van tweemaal drie meter meer uitzondering dan regel zijn; dat de bebouwing naar bouwstijl gevarieerd is, zowel hedendaags als traditioneel; dat in de omgeving van het bestreden project verscheidene woningen voorkomen die tegen de perceelgrens werden opgericht; dat bovendien vanuit de linkerzijgevel van de woning met huisnummer 6 rechtsreeks zicht genomen wordt op het perceel van de woning met huisnummer 8 die zeer dicht tegen de rechterperceelgrens werd ingeplant; dat de vrijstaande woning van de verzoekende partij meer als een uitzondering in deze omgevende bebouwing is te beschouwen) zijn slechts een parafrase van wat ook reeds in de vernietigde beslissing van 15 december 2011 te lezen staat, terwijl die motivering door de Raad te licht werd bevonden.

De motivering in de bestreden beslissing is dus volgens de verzoekende partij niet deugdelijk.

Dat er op de eigendom van de verzoekende partij nog bouw mogelijkheden zijn, hetzij na splitsing, hetzij na een verkavelingsvergunning, doet niets af aan de omstandigheid dat de bestaande woningen in de omgeving van de open typologie zijn.

De beperkte zichtbaarheid tussen de beide woningen door de aanwezigheid van enig struikgewas of bomen op het perceel van de verzoekende partij heeft volgens haar al evenmin enige relevantie voor de typologie van de woningbouw in de onmiddellijke en ruimere omgeving.

Ook het opleggen als voorwaarde dat de rode snelbouwstenen met een anderskleurig materiaal moet bepleisterd worden, doet niets af aan het feit dat het om een woning met een wachtgevel gaat.

2.

De verwerende partij herhaalt dat de verzoekende partij het klaarblijkelijk irrelevant vindt dat sommige woningen in de omgeving tot tegen de perceelsgrens of op weinig afstand ervan werden gebouwd, maar anderzijds de mogelijkheid van aanbouwen van een woning op haar eigen perceel wél van determinerende relevantie acht, terwijl er niet kan aangebouwd worden op haar eigen perceel zonder haar instemming.

De verwerende partij zet uiteen dat ze de aanbouwmogelijkheid niet van determinerende relevantie acht, maar ook niet onredelijk heeft geoordeeld dat de huidige aanvraag wel kan passen binnen een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, doordat een toekomstige (en hypothetische) opvulling van de beschikbare grond tussen de woning van beroeper en de vergunde woning, middels een aangebouwde halfopen woning, zou neerkomen op een rationeel aanwenden van de bebouwbare gronden.

Het komt niet toe aan de verzoekende partij om haar oordeel over de verenigbaarheid van de aanvraag in de plaatselijke omgeving in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid. Het is niet omdat er in de straat tot op heden geen gekoppelde woningen voorkomen dat de gevraagde woning niet in redelijkheid vergund kan worden, gelet op de aanwezigheid van woningen ingeplant tot tegen de perceelsgrens of tot op zeer korte afstand, te meer daar bij dit oordeel rekening werd gehouden met de specifieke omstandigheden ter plaatse (de relatief grote afstand tot de woning van beroeper én de aanwezigheid van een groenbuffering) en de voorwaarde van kwalitatieve afwerking van de wachtgevel in dezelfde kleur als de woning werd opgelegd.

3.

De verzoekende partij herneemt haar argumentatie.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur. Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de hele aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

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

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

2.

De verzoekende partij benadrukt dat de bestreden beslissing een woning vergunt op de perceelsgrens met een wachtgevel naar het perceel van de verzoekende partij toe en dus in beginsel van het type half-open bebouwing. Ze benadrukt dat noch in de onmiddellijke omgeving, noch in de ruimere omgeving een woning te vinden is van het half-open type en/of met een wachtgevel tot op de perceelsgrens, doch integendeel enkel vrijstaande woningen en geen enkele woning met een wachtgevel.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening behoort bij uitstek tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij, die ertoe gehouden is om op concrete wijze te onderzoeken of het aangevraagde beantwoordt aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en waarbij tevens rekening wordt gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het loutere gegeven dat de gevraagde woning qua typologie of bouwwijze afwijkt van de woningen in de omgeving, leidt er evenwel niet toe dat de verwerende partij daardoor een gebonden bevoegdheid heeft om te beslissen dat de aanvraag onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De bestreden beslissing bevat een concrete beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

In de bestreden beslissing wordt uitvoerig de onmiddellijke en ruimere omgeving onderzocht, met specifieke aandacht voor de afstand van de woningen ten opzichte van de perceelsgrens.

Op het rechts aanpalend perceel staat een vrijstaande woning met een open linker zijgevel tot op 2 m van de onderlinge perceelsgrens.

Op het links aanpalend perceel staat de vrijstaande woning van de verzoekende partij die omschreven wordt als een uitzondering in de omgeving, wat betreft de breedte, bouwlijn en villa-architectuur. Tussen de woning van de verzoekende partij en de betrokken woning rest nog een ruim perceeldeel (circa 14 meter) waarop, indien gewenst door de verzoekende partij of diens rechtsopvolger, eveneens nog een woning kan worden gebouwd. Op de eigendom van de verzoekende partij bestaat dus nog een bouwmogelijkheid en met het erlangs aanwezige hoogstammig groen moet volgens de verwerende partij de beweerdte ontsiering van het eigendom van aanvrager in ruime mate worden gerelativeerd wegens slechts een beperkte zichtbaarheid tussen beide woningen. Dit alles wordt op zich ook niet betwist door de verzoekende partij.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient de verwerende partij uit te gaan van de bestaande toestand. Het kan de aanvrager niet ten kwade geduid worden dat de verzoekende partij thans geen intentie heeft om het links aanpalende perceel te bebouwen.

In de bestreden beslissing wordt de bebouwing in de ruimere omgeving omschreven als kort bij elkaar en nabij de perceelsgrenzen gerealiseerd. In de ruimere omgeving bevinden zich twee vrijstaande woningen die tegen de perceelsgrens werden aangebouwd, evenals woningen die een beperkte afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen aanhouden. Verder is het een uitzondering dat bouwvrije stroken van twee maal drie meter voorkomen.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing gebaseerd heeft op verkeerde gegevens inzake de bebouwing in de onmiddellijke en ruimere omgeving. De argumentatie van de verzoekende partij dat er in de omgeving geen woning te vinden is van het half-open type en/of met een wachtgevel tot op de perceelsgrens wordt als dusdanig ook niet tegengesproken door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

De Raad acht de beoordeling van de verenigbaarheid van de gevraagde woning met de goede ruimtelijke ordening niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig, met name dat binnen de hoger geschetste ruimtelijke context waarin woningen tegen of dicht tegenaan de perceelsgrenzen zijn opgericht, de woning van de aanvrager met een blinde gevel tegen de perceelsgrens zonder rechtstreeks zicht op het perceel van de verzoekende partij verenigbaar is met de bestaande omgeving.

Het gegeven dat de gevel tegen de perceelsgrens wordt opgericht, terwijl er in de omgeving geen woningen van het type halfopen bebouwing zijn, doet daar geen afbreuk aan, temeer daar de verwerende partij het bezwaar van de verzoekende partij tegen de afwerking van de linkerzijgevel in rode snelbouwsteen bijtreedt en als voorwaarde oplegt dat de linkerzijgevel kwalitatief wordt afgewerkt met een gevelbepleistering waarvan de kleur maximaal de kleur benadert van het hoofdvolume (lichtgeel/beige) van de woning.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van het gewestplan Limburgs Maasgebied, artikel 7.4.4, §1 VCRO en artikelen 5.1.0 en 6.1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit).

Het perceel is gelegen in een klein woongebied met landelijk karakter. In dergelijk gebied staan wonen in het algemeen en landbouw op gelijke voet, zodanig dat zij beiden hoofdbestemmingen zijn.

Beide bestemmingen dienen volgens de verzoekende partij gerealiseerd te worden. Ze zet uiteen dat het bestemmingsgebied 'woongebied met landelijk karakter' die naam niet heeft gekregen om er uitsluitend een woongebied van te maken met woningen die al dan niet een landelijk karakter hebben, maar wel omdat naast woningen ook landbouwbedrijven toegelaten zijn en dus mogelijk moeten worden gemaakt. Een blik op de aan het dossier toegevoegde kadastrale plannen zou aantonen dat het vergunningenbeleid in het verleden in die zin is geweest dat enkel nog het betrokken perceel voor de evenwaardige functie van landbouwbedrijf in aanmerking komt.

2.

De verwerende partij stelt dat het feit dat woongebieden met landelijk karakter, overeenkomstig artikel 5.1.0 en artikel 6.1.2.2 Inrichtingsbesluit, niet enkel zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen, maar ook voor landbouwbedrijven, geenszins noopt tot de conclusie van de verzoekende partij dat hier geen woning meer zou vergund kunnen worden omdat de bestemming van landbouwbedrijvigheid anders niet meer zou kunnen gerealiseerd worden.

3.

De verzoekende partij herneemt haar argumentatie.

#### *Beoordeling door de Raad*

Krachtens artikel 6.1.2.2 Inrichtingsbesluit zijn de woongebieden met landelijk karakter bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De woongebieden met landelijk karakter vormen een "nadere aanwijzing" van de woongebieden zoals bedoeld in artikel 5 Inrichtingsbesluit. Uit het bestemmingsvoorschrift volgt dat woningbouw en landbouw de twee "hoofdbestemmingen" zijn. In de landelijke woonzones kunnen landbouwbedrijven in principe dan ook niet worden verboden om de enkele reden dat deze onverenigbaar zouden zijn met de woonfunctie.

Het enkele feit dat in het betrokken woongebied met landelijk karakter geen landbouwbedrijf aanwezig zou zijn of dat er geen ruimte meer zou zijn om een landbouwbedrijf te vestigen, doet geen afbreuk aan de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming voor woningbouw.

Er wordt in de betrokken regelgeving geen enkele verplichting opgelegd om minstens één landbouwbedrijf in een woongebied met landelijk karakter op te nemen.

Het middel wordt verworpen.

## **D. Vierde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 3, §3,13°, artikel 8 en artikel 11, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken), artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid, VCRO en de artikelen 144 en 145 Grondwet (hierna: Gw.).

De verzoeker heeft in zijn bezwaarschrift laten gelden dat het door Coban-Bours ingediende en aan het openbaar onderzoek onderworpen plan niet correct was doordat de gevraagde woning de perceelsgrens overschreed en op zijn eigendom kwam.

Blijkens het uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen van 11 mei 2007 dat het door de verzoekende partij ingediend bezwaar verwerpt, heeft de bouwheer na het openbaar onderzoek aangepaste bouwplannen ingediend waaruit blijkt dat de wachtgevel volledig op zijn eigendom wordt opgericht.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat deze planaanpassing niet toegestaan is op basis van artikel 4.3.1, §1 VCRO.

Vóór het aangepast DRO van 18 mei 1999 op 1 september 2009 in werking trad, oordeelde de Raad van State vast dat na het openbaar onderzoek geen stukken meer aan het dossier mochten worden toegevoegd die aan de ingediende plannen essentiële wijzigingen aanbrachten, tenzij zij andermaal aan een openbaar onderzoek werden onderworpen. De Raad van State besliste dat het al dan niet essentieel karakter van de wijziging niets uitstaande had met de vraag of de wijziging al dan niet vanuit planologisch-technisch oogpunt minimaal was, maar wel of die wijziging nodig was om de aanvraag te conformeren aan de wettelijke voorschriften waarvan de niet-naleving moest leiden tot een weigering. Plannen die voorzien in een gewijzigde inplanting zijn per definitie essentieel.

In dit geval werden de gewijzigde plannen toegevoegd aan het dossier voor 11 mei 2007, dus lang voor artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO op 1 september 2009 toepasselijk werd. Bovendien werden de gewijzigde plannen aangenomen omdat ze zouden tegemoetkomen aan het bezwaar van de verzoekende partij met betrekking tot de perceelsgrens, terwijl het derde lid van artikel 4.3.1, §1 VCRO slechts een aanpassing toelaat “zoals vermeld in het tweede lid”, met andere woorden in “de gevallen vermeld in het eerste lid, 1° en 2°”, wat in de bestreden beslissing niet is vastgesteld. Bovendien, zo ervan uitgegaan mocht worden dat de bestreden beslissing omtrent het toevoegen van plannen het actueel recht mocht/moest toepassen, dient de wijziging door het vergunningverlenend bestuur te worden opgelegd als voorwaarde, wat niet is gebeurd.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij over een gerezen geschil omtrent eigendomsrechten heeft beslist, wat strijdig is met artikel 144 en 145 Gw. die de beslechting van zulke geschillen bij uitsluiting aan de hoven en rechtbanken opdragen. De bestreden beslissing heeft de vergunning verleend op basis van de aangepaste plannen waarvan de verwerende partij op 10 juni 2011 heeft aangenomen dat eruit blijkt “dat de wachtgevel volledig op zijn eigendom wordt opgericht”. De bestreden beslissing heeft dus impliciet doch zeker een uitspraak gedaan over de grensbetwisting tussen de beide erven en het eigendomsrecht van de betrokken partijen.



2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middelonderdeel dat deze planwijziging geenszins essentieel te noemen is en bedoeld is om de aanvraag verenigbaar te maken met de goede ruimtelijke ordening. Ze komt tegemoet aan het bezwaar van de verzoekende partij, doet geen afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening en heeft ruimtelijk gezien geen nadelige impact.

Er valt niet in te zien welk belang de verzoekende partij heeft bij haar kritiek. De voorwaarde bij de vergunningsbeslissing, opgelegd middels de aanvaarde planaanpassing betreffende de miniem gewijzigde inplanting van de wachtgevel, remedieert volledig het door de verzoekende partij geformuleerde bezwaar dat haar eigendomsrecht zou worden geschonden.

Verder benadrukt zij in antwoord op het tweede middelonderdeel dat zij zich hierdoor geenszins uitgesproken heeft over een betwisting met betrekking tot een burgerrechtelijke aangelegenheid.

3.

De verzoekende partij herneemt haar argumentatie.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij haar kritiek, aangezien de planaanpassing volledig tegemoet komt aan het door de verzoekende partij geformuleerde bezwaar tijdens het openbaar onderzoek.

Tijdens het openbaar onderzoek heeft de verzoekende partij een bezwaarschrift ingediend. In dit bezwaarschrift werd onder meer vermeld dat de te bouwen wachtgevel, die gedeeltelijk zal opgericht worden over de perceelsgrens, zijn eigendom en rechten schendt. Als beroepsgrief voert de verzoekende partij aan dat de vergunning werd verleend op basis van aangepaste plannen die niet opnieuw openbaar werden gemaakt, wat een schending inhoudt van het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken en van artikel 144 en 145 Gw. Deze beroepsgrief wordt door de verwerende partij in de bestreden beslissing beantwoord door de overweging dat ze op basis van artikel 4.3.1 VCRO een vergunning kan verlenen met een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen, dat de planwijziging om een wachtgevel op het eigen perceel op te richten in plaats van als gemene muur te paard gebeurde in antwoord op een bij het openbaar onderzoek ingediend bezwaar en dat de ruimtelijke situatie dezelfde blijft.

De verzoekende partij beantwoordt de door de verwerende partij geformuleerde exceptie niet. Ze toont op geen enkele wijze aan welke hinder en nadelen ze ondervindt van deze planaanpassing. Het wordt ook niet betwist dat deze aanpassing werd doorgevoerd om tegemoet te komen aan haar bezwaar en dat de aanpassing ervoor zorgt dat het vergund project voor de verzoekende partij minder hinderlijk is dan het aangevraagd project.

De exceptie is gegrond.

In zoverre de verzoekende partij in het tweede middelonderdeel nog aanvoert dat de verwerende partij over een gerezen geschil over subjectieve eigendomsrechten heeft beslist, terwijl dit niet tot haar bevoegdheid hoort, oordeelt de Raad dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen uitspraak doet over burgerlijke rechten, maar louter aangeeft dat de planaanpassing na het bezwaar van de verzoekende partij is doorgevoerd om de gevel op te richten op het eigen perceel van de aanvrager.

Waar de verzoekende partij zich beroept op een schending van haar eigendomsrecht, dient te worden gewezen op artikel 4.2.22, §1 VCRO dat bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen.

Het middel wordt verworpen.

## **E. Vijfde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 5.6.a, artikel 6.2°, artikel 8,1, eerste lid, artikel 8, §2, tweede lid en §5, eerste lid, 1° van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), artikel 3, tweede lid Motiveringswet en artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Een vergunningsbeslissing dient een waterparagraaf te bevatten, zijnde een formele motivering waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat geen schadelijke effecten kunnen ontstaan, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat ze door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing geen waterparagraaf bevat.

Zelfs indien men zou aannemen dat de waterparagraaf niet in de bestreden beslissing zelf moet opgenomen worden, maar dat dit kan blijken uit de andere stukken van het dossier, moet blijken dat het vergunningverlenend bestuursorgaan ofwel zich hierbij aansluit, ofwel motiveert waarom zij hiervan afwijkt.

Enkel in het in de bestreden beslissing weergegeven verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt verwezen naar het ongunstig advies van de Dienst Water en Domeinen. In de beoordeling door de verwerende partij is het vruchteloos zoeken naar een waterparagraaf. De verwerende partij stelt zelfs niet dat zij zich aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De enkele omstandigheid dat in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing de volgende voorwaarde is opgelegd: *"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"* kan volgens de verzoekende partij niet aanzien worden als een watertoets.

In het advies van de Dienst Water en Domeinen werd bovendien vermeld dat de plannen aan een aantal opmerkingen aangepast moeten worden en opnieuw voorgelegd worden, eventueel na een overlegmoment tussen de aanvrager en de Dienst Water en Domeinen. De verwerende partij beslist om als voorwaarde op te leggen dat de constructievoorwaarden in het advies van de Dienst Water en Domeinen moeten worden uitgevoerd. Om van de bestaande kelder een kruipkelder te maken zijn dus constructieve werken nodig, waarvoor bijkomende plannen dienen opgemaakt en goedgekeurd te worden door de Dienst Water en Domeinen.

Hierdoor wordt een voorwaarde opgelegd die afhankelijk is van een bijkomende beoordeling door de overheid, wat artikel 4.2.19, §1, laatste lid VCRO niet toelaat.

2.

De verwerende partij stelt dat zij is voortgegaan op de bevindingen uit de eerdere besluitvorming.

Er werd een formeel wateradvies ingewonnen bij de provinciale Dienst Water en Domeinen. Dit advies van 27 oktober 2011 is ongunstig omdat een kelder niet toegestaan is en er niet overstromingsvrij gebouwd wordt, maar er wordt tevens bepaald “*dat kruipkelders onder het kritisch bouwpeil overstroombaar moeten blijven*”. In navolging van dit advies, werd gesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat mogelijks een oplossing erin kan bestaan de voorwaarde op te leggen dat de uitgevoerde ondergrondse constructie niet als kelder mag worden gebruikt, maar enkel als een overstroombare kruipkelderconstructie, waardoor het risico van eventuele wateroverlast voor rekening van de eigenaar blijft.

Om deze reden werd, zowel in de eerder vernietigde vergunningsbeslissingen van 15 december 2011 en 18 mei 2015 als in de bestreden beslissing, als voorwaarde opgelegd 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.

Gelet op de historiek van het dossier kan de verzoekende partij nu niet beweren dat er geen watertoets zou zijn gebeurd in deze zaak of een formeel motiveringsgebrek invoeren. De verzoekende partij is wel degelijk op de hoogte van het verloop van de procedure en van de inhoud van het wateradvies.

Ten slotte stelt de verwerende partij dat de opgelegde voorwaarde niet strijdig is met artikel 4.2.19 VCRO. De voorwaarde kon of kan worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager, is precies in het licht van het geformuleerde advies en de uitvoering ervan is niet afhankelijk van een bijkomende beoordeling door de overheid.

3.

De verzoekende partij herneemt haar argumentatie.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 8, §2 DIWB, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat de beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken hetzij dat ten gevolge van de werken waarvoor een vergunning wordt verleend, geen schadelijke effecten ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, hetzij dat zulke effecten wél kunnen ontstaan, maar dat ze door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Indien dit niet mogelijk is moet de vergunning worden geweigerd. Bovendien moet de vergunningverlenende overheid bij het nemen van de beslissing rekening houden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid vermeld in de artikelen 5 en 6 DIWB.

De vergunningverlenende overheid beoordeelt als orgaan van actief bestuur in het kader van de doelstellingen van het DIWB of door de aangevraagde constructies een schadelijk effect moet verwacht worden voor het watersysteem. De beoordeling van de mogelijke schade die aan het

watersysteem kan ontstaan en de maatregelen om de schade te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren moeten uitdrukkelijk in de motivering van de beslissing aan bod komen, in een waterparagraaf die een onderdeel vormt van de formele motivering.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.

2.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing geen formele motivering bevat waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd.

De voorwaarde die opgelegd wordt door de verwerende partij om tegemoet te komen aan het ongunstig advies van de Dienst Water en Domeinen is geen waterparagraaf en vormt geen adequate watertoets:

*"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"*

In het advies van de Dienst Water en Domeinen van 27 oktober 2011 wordt gesteld dat het perceel gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied en dat het kritisch overstromingspeil (bouwpeil) 39 m TAW bedraagt (= het peil van de weg ter hoogte van het perceel). De Dienst Water en Domeinen geeft een ongunstig advies in verband met de watertoets om reden dat het bouwen van de woning een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft: *"deze verandering heeft een betekenisvol schadelijk effect op het milieu omdat er niet overstromingsvrij gebouwd wordt"*. De Dienst Water en Domeinen stelt vervolgens dat de plannen aan de vermelde opmerkingen (constructievoorwaarden) aangepast moeten worden en opnieuw voorgelegd worden, eventueel na een overlegmoment tussen de aanvrager en de Dienst Water en Domeinen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt voor om de voorwaarde op te leggen dat de uitgevoerde ondergrondse constructie niet als kelder mag worden gebruikt, maar enkel als een overstroombare kruipkelderconstructie wordt aangenomen, waardoor het risico van eventuele wateroverlast voor rekening van de eigenaar blijft.

De verwerende partij neemt deze voorwaarde over, maar laat na om in de bestreden beslissing een waterparagraaf op te nemen en om vast te stellen dat geen schadelijk effect ontstaat of dat het zoveel mogelijk wordt beperkt door het opleggen van deze voorwaarde. Louter stellen dat de wateroverlast voor rekening van de eigenaar blijft, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangeeft, kan niet worden beschouwd als een afdoende beoordeling in het kader van de watertoets.

Waar de verzoekende partij vervolgens nog meent dat de door de verwerende partij opgelegde voorwaarde in strijd is met artikel 4.2.19, §1 VCRO omdat de uitvoering van de vergunde handelingen afhankelijk wordt gemaakt van een bijkomende beoordeling door de overheid, met name een goedkeuring van aangepaste plannen door de Dienst Water en Domeinen, moet de Raad vaststellen dat haar uiteenzetting feitelijke grondslag mist. Los van de vraag of de naleving van de constructievoorwaarden ook een aanpassing van de bouwplannen inhouden, eist de

verwerende partij met opgelegde voorwaarde een rechtstreekse naleving van de in het advies opgesomde constructievoorwaarden, zonder dat evenwel wordt opgelegd om dit in overleg met de Dienst Water en Domeinen te realiseren of om aangepaste plannen aan deze dienst voor te leggen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VI. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET**

Overeenkomstig artikel 37, §1 van het DBRC-decreet kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, tevens welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen vermelden die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken, of welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven die niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing mogen worden betrokken.

Gelet op de gegevens van het dossier, zowel in feite als in rechte, waarover de Raad beschikt, beveelt de Raad de verwerende partij om bij het nemen van een nieuwe beslissing over het administratief beroep van de verzoekende partij, de vervallen verkavelingsvergunning van 31 augustus 1981 niet te betrekken bij de beoordeling van de inpasbaarheid van de aangevraagde woning in de bestaande toestand in de omgeving (niet in het onderdeel over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening noch in een ander onderdeel van de beoordeling van de aanvraag), alsook om een formele motivering op te nemen waaruit blijkt dat de vereiste watertoets is uitgevoerd.

## **VII. KOSTEN**

1.

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

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

2.

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

Aangezien de bestreden beslissing vernietigd wordt, wordt de verwerende partij aanzien als de partij die in het ongelijk gesteld wordt.

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

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 mei 2018, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een ééngezinswoning en vrijstaande garage op het perceel gelegen te Maasmechelen, H. Vrackenstraat 20, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nr. 1014B.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'Bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet'.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en 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 17 september 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO