

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0633  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0454/SA/0451

Verzoekende partij	de heer <b>Sven SPOOREN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Inke DEDECKER en Claudia DUCHATEAU met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Spoorwegstraat 105
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkommende partij	mevrouw <b>Sofie GIELEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Scheigoorstraat 5

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 april 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 februari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt van 7 november 2014 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning op het perceel gelegen te 3910 Neerpelt, Schansstraat 23A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 880E.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 mei 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 29 mei 2015 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 6 september 2016 met nummer RvVb/S/1617/0010 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 9 mei 2017.

Advocaat Inke DEDECKER voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Joris GEBRUERS *loco* advocaat Wim MERTENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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 tussenkomende partij dient op 21 maart 2013 een eerste aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het “bouwen van een eengezinswoning met wegaanleg” op het perceel gelegen te 3910 Neerpelt, Schansstraat 23A.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt verleent op 10 juni 2013 de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij verwerpt op 16 oktober 2013 het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij vordert op 6 december 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 oktober 2013. De Raad schorst de tenuitvoerlegging van vermelde beslissing met een arrest van 13 mei 2014 met nummer S/2014/0069. Bij gebrek aan een verzoek tot voortzetting, vernietigt de Raad de beslissing met een arrest van 2 september 2014 met nummer A/2014/0618.

#### **2.1.**

Met een besluit van de gemeenteraad van 3 juni 2013 worden de tracéwijziging en de uitbreiding van de Schansstraat goedgekeurd. De wegenis wordt opgeleverd op 11 februari 2014. Een regularisatievergunning voor de wegenis wordt verleend op 3 november 2014.

#### **2.2.**

De tussenkomende partij dient op 6 november 2014 bij het college van burgemeester en schepenen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “bouwen van een eengezinswoning”.

Het betrokken perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, vastgesteld met koninklijk besluit van 22 maart 1978, deels in woongebied met landelijk karakter en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel ligt ook binnen een speciale beschermingszone die deel uitmaakt van het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden (NATURA 2000), meer bepaald binnen de Speciale Beschermingszone in uitvoering van de vogelrichtlijn "3.14. Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Mariahof en Stamproofbroek".

De aanvraag wordt niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 6 november 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 7 november 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...

#### *EVALUATIE DOOR DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR*

*Overeenkomstig het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar van 6 november 2014.*

*Conclusie: De aanvraag wordt gunstig geëvalueerd.*

...

*Voldoende uitgeruste weg*

*Het aangevraagde is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. De wegenis werd opgeleverd dd. 11/02/2014.*

*Verenigbaarheid met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod*

*Voor deze aanvraag zijn de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid niet van toepassing.*

#### *Watertoets*

*Resultaat van de watertoets :*

*Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.*

*Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geleedende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.*

*Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op internet doorlopen. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 7.500 liter zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.*

#### *Screening project-milieueffectrapportage*

*Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.*

#### *Beoordeling van de adviezen*

*Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar inzake bouwaanvraag*

*De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.*

#### *Externe adviezen*

*Er dienden geen adviezen ingewonnen te worden conform het Besluit van de Vlaamse regering tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.*

#### *Bespreking van het openbaar onderzoek*

*De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.*

#### *Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

*Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de codex.*

#### *Functionele inpasbaarheid*

*De aanvraag omvat het bouwen van een eengezinswoning met normale afmetingen volledig gelegen in het woongebied met landelijk karakter. Het perceel waarop de aanvraag van toepassing is, is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg.*

#### *Mobiliteitsimpact*

*Er wordt bij de woning één inrit en autostaanplaats voorzien, de inrit sluit aan op de bestaande weg. Gezien het aantal woningen in de straat en de ligging van de straat zelf heeft deze aanvraag geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit.*

#### *Schaal*

*De woning heeft 1,5 bouwlaag met zadeldak. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,00 m en de nokhoogte is 9,26 m. Deze schaal en dakvorm zijn aanvaardbaar en niet storend in de omgeving.*

#### *Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*De woning wordt ingeplant op 3 m van de zijdelingse perceelgrens links. De woning wordt volledig ingeplant in het woongebied met landelijk karakter, de tuinzone achter de woning ligt volledig in het woongebied met landelijk karakter.*

#### *Visueel-vormelijke elementen*

*Er worden eigentijdse duurzame materialen gebruikt.*

#### *Cultuurhistorische aspecten*

*Er zijn geen cultuurhistorische aspecten van toepassing op deze locatie.*

#### *Bodemreliëf*

*Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd.*

#### *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

*De aan te leggen tuin ligt achter de bestaand tuin, de woning ligt achter de bestaande woning. Er wordt een haag aangeplant op wettelijke afstand en met een toegelaten hoogte als scheiding met het bestaand perceel Schansstraat 23, de aanplanting van deze haag is niet vergunningsplichtig bij plaatsing op 50 cm van de perceelgrens.*

*Gezien de oriëntatie van de nieuwe en bestaande voorliggende woning zal het uitzicht en bezonning van de bestaande woning niet belemmerd worden. Door de aanplanting van deze haag wordt de privacy van beide kavels gewaarborgd.*

*Met inachtneming hiervan wordt de aanvraag beoordeeld als zijnde in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 3 december 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 januari 2015 om dit beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 3 februari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 februari 2015 gedeeltelijk gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

*Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan Neerpelt-Bree de aanvraag deels gesitueerd is in een woongebied met landelijk karakter en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied;*

...

*dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan; dat de woning volledig wordt ingeplant in de woonzone;*

*Overwegende dat het goed niet is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg of een RUP, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling;*

*Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een speciale beschermingszone (SBZ) die deel uitmaakt van het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden (NATURA 2000); dat het perceel ligt binnen de perimeter van de Speciale Beschermingszone in uitvoering van de vogelrichtlijn “3.14. Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Mariahof en Stamprooierbroek” (SBZ-V);*

*Overwegende dat het voorliggende (bouw)project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet in een overstromingsgevoelig gebied ligt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect op de ruimte voor water beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt; dat dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput met een buffercapaciteit van 7.500 liter en installatie voor herbruik van het opgevangen hemelwater, overeenkomstig de normen vastgelegd in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van 5 juli 2013;*

*dat het perceel volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij gelegen is in centraal rioleringsgebied waar (na uitbreiding van het traject afvalwater ten laste van de aanvrager) aangesloten kan worden op een met een operatief zuiveringsstation verbonden openbaar rioleringsstelsel; dat de aanvraag de toets aan de beginselen en doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid (besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen) doorstaat;*

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

Overwegende dat bij besluit van de gemeenteraad van 3 juni 2013 de tracéwijziging en uitbreiding van de Schansstraat werden goedgekeurd; dat de wegenis werd opgeleverd dd. 11 februari 2014; dat de regularisatievergunning voor de wegenis werd verleend op 3 november 2014;

Overwegende dat in het beroepsschrift tegen de verleende vergunning volgende elementen worden aangehaald :

- De historiek van het dossier en het belang van beroeper worden toegelicht;
- De aanvraag is op diverse vlakken niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening :
  - De woning is niet in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving inzake :
    - bouwdichtheid, aard van de bebouwing, enz.;
    - geen buffering voorzien naar het landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
  - Geen ruimtelijke aansluiting bij de bestaande bebouwing in de woonzone zelf en een afwijkende inplanting t.o.v. de rooilijn;
  - Inkijk – hinder – schending van privacy door de afwijkende inplanting;
  - Verlies aan woonkwaliteit en privacy ingevolge de afstand van de nieuw op te richten woning tot de linkerperceelsgrens (3.52m);
  - De voorwaarde dat de knotwilgen en de houtkant langs de weg gespaard en onderhouden dienen te blijven en geïntegreerd dienen te worden in de voortuin, wordt niet meer in de vergunning opgenomen;
  - Ligging in een speciale beschermingszone – geen passende beoordeling en geen advies van de administratie bevoegd voor het natuurbehoud;

Overwegende dat inzake de ruimtelijke inpasbaarheid de deputatie reeds volgend standpunt heeft ingenomen in haar beslissing dd. 16 oktober 2013 :

- het perceelsdeel dat in landelijk woongebied gelegen is met een oppervlakte van circa 8are voldoende groot is voor de inplanting van een ééngezinswoning;
- de inplanting van een woning in het achterliggende perceelsdeel langs de weg die uitmond op de weg waarlangs de woonzone voorzien is, ruimtelijk aansluit bij de bestaande bebouwing in de woonzone zelf; dat de afwijkende inplanting t.o.v. de rooilijn ruimtelijk aanvaard kan worden gelet op de inplanting van de aan de overzijde van de weg gelegen constructies (kadastrale percelen 1/A/843S3 en 843T3) waarvan de voorgevel ook niet evenwijdig met de rooilijn ingeplant werd;
- het hoofdvolume met twee bouwlagen op 2m80 van de grens met het agrarisch gebied blijft en het hoofdvolume ten aanzien van het open ruimtegebied voldoende gebufferd kan worden binnen de zone voor wonen (hoek voor en achter de uitbouw tegen de rechterzijgevel);
- er geen abnormale privacyhinder of schaduwhinder veroorzaakt wordt ten aanzien van de voorliggende woning aangezien de aanvraag een grondgebonden ééngezinswoning met anderhalve bouwlaag en hellend dak betreft ingeplant op minimum 3 meter van de perceelsgrens;

Overwegende dat de Raad van vergunningsbetwistingen besloot tot schorsing van de door de deputatie afgeleverde vergunning omwille van het gelijktijdig toekennen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning én voor de voor deze woning noodzakelijke wegeniswerken (strijdig met art 4.3.5 VCRO);

Overwegende dat bij besluit van de gemeenteraad van 3 juni 2013 de tracéwijziging en uitbreiding van de Schansstraat werden goedgekeurd; dat de wegenis werd opgeleverd dd. 11 februari 2014; dat de regularisatievergunning voor de wegenis werd verleend op 3 november 2014;

Overwegende dat inzake het bezwaar dat de woning niet in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving inzake bouwdichtheid, aard van de bebouwing, enz. en geen buffering voorzien naar het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, kan worden gesteld dat de omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk eengezinswoningen in open bebouwing; dat voorliggend perceel een oppervlakte van circa 8 are omvat in het woongebied met landelijk karakter of een woondichtheid van ca. 12 w/ha; dat deze dichtheid overeenstemt met de bestaande woondichtheid in de directe omgeving; dat inzake de buffering naar het landschappelijk waardevol gebied reeds werd gesteld dat het hoofdvolume ten aanzien van het open ruimtegebied voldoende gebufferd kan worden binnen de zone voor wonen (hoek voor en achter de uitbouw tegen de rechterzijgevel); dat het bezwaar deels gegrond is, aangezien in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen hierover geen voorwaarde in de vergunning werd opgenomen;

Overwegende dat inzake het bezwaar dat er geen ruimtelijke aansluiting bij de bestaande bebouwing in de woonzone zelf en een afwijkende inplanting ten opzichte van de rooilijn zou zijn, kan gesteld worden dat het voorliggend perceel aan de rand van de woonkern Grote Heide ligt; dat er bezwaarlijk kan worden gesteld dat het perceel een geïsoleerde ligging kent; dat inzake de inplanting t.o.v. de rooilijn het voorliggend ontwerp geen precedent in de omgeving vormt; dat de voorgevels van de aan de overzijde van de weg gelegen constructies (kadastrale percelen 1/A/843S3 en 843T3) ook niet evenwijdig met de rooilijn zijn ingeplant; dat dit bezwaar aldus ongegrond is;

Overwegende dat inzake het bezwaar in verband met inkijk – hinder – schending van privacy door de afwijkende inplanting kan gesteld worden dat de afstand van de gevel met grote raampartij (gericht naar het voorliggend perceel) ten opzichte van de perceelsgrens met voorliggend perceel ca. 15m bedraagt; dat deze afstand ruim voldoende is om de nodige privacy te kunnen garanderen; dat er daarenboven de mogelijkheid is om een groenscherm te plaatsen ter hoogte van de perceelsgrens; dat de aanvraag aan het burgerlijk wetboek inzake 'uitzichten op de eigendom van de nabuur' voldoet; dat dit bezwaar aldus ongegrond is;

Overwegende dat de minimale afstand van 3m tot de perceelsgrenzen is voorzien; dat dit een gangbare norm voor de bouwvrije zijtuinstroken betreft; dat het bezwaar in verband met het verlies aan woonkwaliteit en privacy ingevolge de afstand van de nieuw op te richten woning tot de linkerperceelsgrens (3.52m) aldus ongegrond is;

Overwegende dat de voorwaarde dat de knotwilgen en de houtkant langs de weg gespaard en onderhouden dienen te blijven en geïntegreerd dienen te worden in de voortuin, niet meer in de vergunning werd opgenomen; dat dit bezwaar kan bijgetreden worden; dat het aangewezen is dat in een vergunning deze voorwaarde opnieuw hernomen wordt;

Overwegende dat inzake het bezwaar dat een passende beoordeling ontbreekt alsook het advies van de administratie bevoegd voor het natuurbehoud, kan gesteld worden dat de aanvraag niet voorkomt op de lijst gevoegd als bijlage I, II of III van de Europese richtlijn 85/337/EEG; dat er bijgevolg geen MER-vereisten zijn; dat volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, het Agentschap voor Natuur en Bos advies dient te verlenen voor aanvragen binnen de perimeter van de vogelrichtlijngebieden, met uitzondering van de woongebieden in de ruime zin; dat voorliggende constructie gelegen is binnen het woongebied met landelijk karakter; dat de aanvraag daarenboven niet gewijzigd is t.o.v. het dossier van 2013, waar wel advies werd gevraagd aan het Agentschap Natuur en Bos (BL-RO/13-03726); dat dit advies voorwaardelijk gunstig was; dat het uitvoeringsbesluit inzake de

*dossiersamenstelling stelt dat 'als de aanvraag een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken en geen milieueffectrapport moet opgesteld worden, een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone, zoals bedoeld in artikel 36ter, § 3, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu dient te bevatten.' ; dat aangezien het Agentschap voor Natuur en Bos geen passende beoordeling heeft gevraagd, we er redelijkerwijs van kunnen uitgaan dat voorliggende aanvraag geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken en er aldus nu ook geen passende beoordeling aan het dossier dient toegevoegd te worden; dat aan het Agentschap voor Natuur en Bos in de beroepsprocedure werd gevraagd of hun vorige advies (BL-RO/13-03726) behouden blijft, dat zij dit bevestigd hebben; dat dit bezwaar aldus ongegrond is;*

*...*

*Overwegende dat de vergunning voorwaardelijk kan worden verleend:*

- o de knotwilgen en de houtkant langs de weg dienen gespaard en onderhouden te blijven en geïntegreerd te worden in de voortuin;.*
- o het hoofdvolume dient ten aanzien van het open ruimtegebied voldoende gebufferd te worden binnen de zone voor wonen (hoek voor en achter de uitbouw tegen de rechterzijgevel) d.m.v. een haagbeplanting met een hoogte tussen 0.70m en 1.50m;*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 2, §1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel. Zij zet uiteen:

*" ...*



Geen van de aangehaalde motieven verantwoorden de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

### **5.1.2.3. Het vooralsnog vergunde is niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving**

Zoals er hoger reeds werd aangegeven, dient bij de beoordeling van de aanvraag in de eerste plaats rekening gehouden te worden met de ordening in de onmiddellijke omgeving.

De onmiddellijke omgeving bestaat enerzijds uit de woning van verzoekende partij op het links aanpalende perceel en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied op het recht aanpalend perceel.

Het vergunde is niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving:

#### **- Aan de linkerzijde bevindt zich de woning van verzoekende partij**

De woning van de heer en mevrouw Bloemen - Gielen is anders georiënteerd dan de woning van verzoekende partij: de achterzijde van het perceel van verzoekende partij grenst aan de linkerzijde van het perceel van de heer en mevrouw Bloemen - Gielen. Het betreft geen naast elkaar gelegen woningen die op dezelfde wijze georiënteerd zijn.

De bestaande bebouwing is lintbebouwing langs de Schansstraat. De nieuw op te richten woning is geen verderzetting van het bouwlint, maar daarentegen een bebouwing in tweede bouwwoorde achter het bestaande bouwlint.

Dit is onder geen enkel beding ruimtelijk aanvaardbaar is.

Daarbij kan verwezen worden naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 12 september 2013, die stelt dat de bebouwing op het achterliggende perceelsdeel slechts uitzonderlijk kan toegestaan worden voor zover dit perceelsdeel een bebouwing toelaat die beantwoordt aan de normale stedenbouwkundige criteria, waarbij verdichting in functie van het opvangen van bijkomende woonbehoefte dient te gebeuren binnen de kernen en niet op de overgang naar het open ruimtegebied. (stuk 4)

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 29 oktober 2014 wordt hier opnieuw naar verwezen. (stuk 9)

Om onverklaarbare reden gaat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in het verslag van 26 januari 2015 niet meer in op dit nochtans fundamentele bezwaar van verzoekende partij tegen het bouwen van een woning in tweede bouwwoorde. (stuk 12)

Ook de bestreden beslissing bevat geen enkele motivering op dat vlak!

Verzoekende partij verwijst eveneens naar haar uiteenzetting omtrent de abnormale privacyhinder, schaduwhinder en zichthinder, waaruit eveneens client afgeleid te worden dat de woning niet verenigbaar zal zijn met de onmiddellijke omgeving.

Volledigheidshalve merkt verzoekende partij op dat de overige motivering (enige motivering) van de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

- Ofwel geen onderzoek naar de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving betreft.
- Ofwel feitelijk niet correct is.
- Ofwel geen concreet onderzoek betreft naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, maar daarentegen een nietszeggende, stereotiepe motivering betreft.
- Ofwel de bevestiging van een noodzakelijke maar niet voldoende voorwaarde betreft om in aanmerking te komen voor een stedenbouwkundige vergunning.

Verzoekende partij overloopt de overige motivering:

- De motivering dat de omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk eengezinswoningen in open bebouwing, vormt geen afdoende motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Het is een loutere omschrijving van de omgeving.

Uw Raad heeft eerder reeds geoordeeld dat de loutere omschrijving van de plaatsgeen concrete en redelijke beoordeling is van de ruimtelijke gevolgen van de vergunning voor het perceel dat onmiddellijk paalt aan datgene waarop de aanvraag betrekking heeft.

- De motivering dat een woondichtheid van ca. 12 woningen per hectare wordt gerealiseerd, is geen afdoende motivering.

Verzoekende partij poneert niet dat er een te hoge woondichtheid wordt gerealiseerd. Zulks is een noodzakelijke maar niet voldoende voorwaarde om in aanmerking te komen voor een stedenbouwkundige vergunning.

- De motivering dat het perceel aan de rand van de woonkern Grote Heide ligt, vormt geen afdoende motivering.

Zulks verantwoordt niet de realisatie van een nieuwbouwwoning in tweede bouworde. Dergelijke redenering impliceert immers dat achter de woningen nog een tweede bouworde zou mogen gerealiseerd worden want deze woningen zouden dan allemaal aansluiten bij de woonkern Grote Heide.

#### **Aan de rechterzijde bevindt zich landschappelijk waardevol agrarisch gebied**

Het probleem van onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving stelt zich evenzeer aan de andere zijde, de rechterzijde van de vooraan nog vergunde woning.

Het kwestieuze perceel is deels in woongebied met landelijk karakter en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen. De grens loopt schuin door het perceel.

De onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving aan de rechterzijde van de woning stelt zich op tweevoudig vlak:

#### **- Enerzijds voor wat betreft de woning**

- Het hoofdvolume ligt op 2m80 van de grens met het agrarisch gebied.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar merkte in zijn andersluidend verslag d.d. 12 september 2013 volkomen terecht op dat er in een woonzone met landelijk karakter normaliter een afstand van minimum 5 meter tot van de grens met het agrarisch gebied in acht wordt genomen, quod non in casu. (stuk 4)

Dit advies heeft de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar herhaald in zijn advies van 29 oktober 2014. (stuk 9)

In het eensluidend advies in het kader van de tweede bouwaanvraag stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar nu plots, en zonder dit gewijzigd standpunt te verantwoorden, dat het hoofdvolume ten aanzien van het open ruimte gebied voldoende kan gebufferd worden binnen de zone voor wonen. (stuk 12)

Het probleem van de buffering kan volgens verwerende partij blijkbaar opgelost worden door het opleggen van volgende voorwaarde: (stuk 1)

...

Er blijkt derhalve geenszins waarom nu plots een minimale afstand van 5 meter meer zou nodig zou zijn.

*Een en ander kan trouwens niet gerijmd worden met de specifieke ligging van het kwestieuze perceel: het is gelegen in de overgang naar de op provinciaal niveau geselecteerde natte natuurverbinding Dommelbeekvallei.*

*Verwerende partij stelde in de vernietigde vergunning d.d. 16 oktober 2013 het volgende: (stuk 5)*

*...*

*Het valt op dat verwerende partij deze passage achterwege laat in de middels huidige procedure bestreden beslissing, daar waar zij in de eerdere, inmiddels vernietigde vergunning wel verwees naar deze specifieke ligging van het perceel maar daaraan niet het passende gevolg verleende.*

*Hetgeen in een structuurplan wordt gesteld, mag geacht worden de visie op de goede ruimtelijke ordening te zijn.*

*Hetgeen gevraagd wordt, kan niet in overeenstemming gebracht worden met het gegeven dat er een zachte overgang moet gerealiseerd worden van het woongebied naar het open ruimtegebied en dat er een afdoende buffering moet zijn van de bebouwing naar de open ruimte. in dat opzicht is het weglaten van deze passage wellicht niet zo vreemd, er kan immers niet aan voldaan worden.*

*Het plaatsen van een haagbeplanting met een hoogte tussen 0.70m en 1.50m binnen de zone voor wonen in de hoek voor en achter de uitbouw tegen de rechterzijgevel kan zulks uiteraard niet oplossen.*

*Het probleem van het ontbreken van een buffering opzichtsens het landschappelijk waardevol agrarisch gebied is daarmee niet opgelost.*

*De onverenigbaarheid met de onmiddellijk omgeving stelt zich nog scherper voor wat betreft de uitbouw met een bouwlaag en een hellend dak tegen de rechterzijgevel van de op te richten woning.*

*Deze uitbouw bevindt zich volledig tegen de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zelfs de (te korte) afstand van 2m80 van het hoofdvolume tot het landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt niet gerespecteerd.*

*Uw Raad zal kunnen vaststellen dat verwerende partij ook niet poneert dat er zich wat betreft de uitbouw tegen de rechterzijgevel geen probleem stelt.*

*Tot twee maal toe stelt zij in de bestreden beslissing immers met betrekking tot de buffering naar het landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat het hoofdvolume ten aanzien van het open ruimte gebied voldoende gebufferd kan worden binnen de zone voor wonen (hoek voor en achter de uitbouw tegen de rechterzijgevel).*

*Over de buffering van de uitbouw zwijgt zij in alle talen.*

*Het spreekt daarbij voor zich dat het plaatsen van een haagbeplanting met een hoogte tussen 0.70m en 1.50m binnen de zone voor wonen in de hoek voor en achter de uitbouw tegen de rechterzijgevel geen (voldoende) buffering inhoudt naar het landschappelijk waardevol agrarische gebied toe.*

*Het uitgangspunt van verwerende partij is derhalve reeds foutief: zij beoordeelt enkel het "hoofdvolume", niet de woning in haar geheel, maar vergunt wel de woning in haar geheel.*

**- Anderzijds voor wat betreft de tuin.**

Gelet op de gedeeltelijke ligging van de tuin in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de realisatie van een woning tot pal tegen de grens met landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zal de vergunning onvermijdelijk aanleiding geven tot vertuining van het achtergelegen/naastgelegen gedeelte van het perceel, hetgeen in strijd is met de bestemmingsvoorschriften en ook niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partij verwijst naar een arrest van Uw Raad van 4 juni 2013, waarin als volgt werd geoordeeld: (10)

"Tuinzones hebben echter een louter residentiele functie, hetgeen niet overeenstemt met de bestemming agrarisch gebied."

Het inrichten van een tuin is niet toegelaten in agrarisch gebied, en nog minder in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

**5.1.2.4. De vooralsnog vergunde woning is niet inpasbaar in de ruimere omgeving**

Er stelt zich evenzeer een probleem wat betreft de inpasbaarheid van de aanvraag in de ruimere omgeving, die trouwens van minder doorslaggevende aard is. (cf. supra)

De woning is om diverse redenen niet inpasbaar in de ruimere omgeving:

- De ruimere omgeving wordt gekenmerkt door eerder smalle woningen met een grotere diepte. (luchtfoto p. 3 en uittreksel gewestplan p. 7)

De vooralsnog vergunde woning is daarentegen een aan de straatzijde gesitueerde brede en niet diepe woning.

De reden voor deze wijze van inplanting is evident: deze verwrongen manier van inplanting was de enige mogelijke manier om de woning in het laatste stuk landelijk woongebied in te kunnen passen.

Het enkele feit dat de omgeving wordt gekenmerkt door "voornamelijk eengezinswoningen in open bebouwingen" kan niet leiden tot een andere conclusie.

- Voor wat betreft de verwijzing naar de ligging van het te bebouwen perceelsdeel in landelijk woongebied met een oppervlakte van circa 8 are en de realisatie van een woondichtheid van ca. 12 woningen per hectare, dient opgemerkt dat zulks geen afdoende motivering is voor de verenigbaarheid met de ruimere omgeving.

Zulks betreft hoogstens de bevestiging van de naleving van een voorwaarde om in aanmerking te komen voor vergunning.

- De verwerende partij stelt dat de inplanting van de woning ruimtelijk aansluit bij de bestaande

bebouwing in de woonzone zelf en dat de afwijkende inplanting t.o.v. de rooilijn ruimtelijk aanvaard kan worden, gelet op de inplanting van de aan de overzijde van de weg gelegen constructies waarvan de voorgevel ook niet evenwijdig met de rooilijn ingeplant werd.

Deze motivering kan niet bijgetreden worden:

- Vooreerst sluit de op te richten woning niet aan bij de bestaande bebouwing in de woonzone. (cf. supra)

- Voor wat betreft de afwijkende inplanting ten opzichte van de rooilijn, kan niet dienstig verwezen worden naar een woning, de woning gelegen op perceel 843T3, die eveneens afwijkend is ingeplant.

Verzoekende partij brengt een foto bij van de kwestieuze woning, zichtbaar rechts op de foto.

Deze woning kan onmogelijk als referentiepunt worden genomen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag die geleid heeft tot de bestreden beslissing, gelet op de bouwjaar ervan.

*De andere woningen werden allen evenwijdig met de rooilijn opgetrokken. (cf. uittreksel gewestplan p. 7)*

*De constructie op perceel 843S3 is geen woning, maar een relatief oude star of opbergloods die niet als vergelijkingspunt kan worden gehanteerd voor de beoordeling van de inpasbaarheid van een moderne eengezinswoning.*

*Door aldus te motiveren, wordt de afwijking immers de norm.*

*De afwijking is des te minder aanvaardbaar daar de op te richten woning in tweede bouworde ligt, hetgeen op zich reeds afwijkend is.*

#### **5.1.2.5. Abnormale privacyhinder of schaduwhinder ten aanzien van de voorliggende woning**

*De vooralsnog vergunde woning zal abnormale privacyhinder of schaduwhinder ten aanzien van de voorliggende woning veroorzaken.*

*De verwerende partij stelt:*

- *Dat de afstand van de gevel met grotere raampartij ten opzichte van de perceelsgrens met voorliggend perceel ca. 15 m bedraagt, hetgeen ruim voldoende is om de nodige privacy te kunnen garanderen.*

- *Dat er daarenboven de mogelijkheid is om een groenscherm te plaatsen ter hoogte van de perceelsgrens.*

- *Dat de aanvraag aan het burgerlijk wetboek inzake "uitzichten op de eigendom van de nabuur" voldoet.*

*Dat de minimale afstand van 3 meter tot de perceelsgrenzen is voorzien, hetgeen een gangbare norm voor de bouwvrije zijtuinstroken betreft.*

*De verwerende partij toont daarmee niet aan dat er geen abnormale privacyhinder of schaduwhinder is. Zij kan zuiks ook niet aantonen: er is wel degelijk onaanvaardbare privacyhinder en schaduwhinder. Vooreerst dient te worden uitgegaan van de concrete situatie ter plaatse.*

*De concrete situatie is deze van een perceel dat gelegen is op de overgang van een landelijke woongebied naar landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit landschappelijk waardevol agrarisch gebied doet bovendien dienst als bufferzone van de provinciale natte natuurverbinding 'Dommelbeekvallei'.*

*De woning is bijgevolg niet gelegen in de dorpskern of een ander gebied waar er een hogere tolerantie op het vlak van privacy mag verwacht worden.*

*Bovendien gaat de verwerende partij voorbij aan het feit dat de woning van de heer en mevrouw Bloemen - Gielen anders georiënteerd is dan de woning van verzoekende partij: de achterzijde van het perceel van verzoekende partij grenst aan de linkerzijde van het perceel van de heer en mevrouw Bloemen - Gielen. Het betreft geen naast elkaar gelegen woningen die op dezelfde wijze georiënteerd zijn.*

*De woning van verzoekende partij is zo ingeplant dat men tot op heden vanaf de achterzijde, living, keuken en tuin kan genieten van een ongestoord uitzicht op het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*Op heden is er geen inkijk in de woning van verzoekende partij.*

*De verwerende partij vergunt nu een woning met anderhalve bouwlaag en hellend dak met een kroonlijsthoogte van 5 m en nokhoogte van 9m26, zulks op 3 m van de zijdelingse perceelgrens aan de linkerkant. De voorgevelbreedte is 15m60 en de totale bouwdiepte is 12m20.*

*De privacy van verzoekende partij zal geschonden worden: aan de linkerszijde van de te bouwen woning, bevinden zich twee ramen op de eerste verdieping, een raam op het gelijkvloers en de toegangsdeur tot de keuken, die zeer courant gebruikt zal worden.*

*Deze bouwdiepte heeft tot gevolg dat de woning zal worden ingeplant pal achter de leefruimtes en slaapkamer van de woning van verzoekende partij. Deze vertrekken worden dagelijks gebruikt.*

*De leefruimtes zijn bovendien uitgerust met een groot raampartij.*

*Deze ramen zullen voortaan uitzicht geven op de zijmuur van een woning in plaats van op de bufferzone van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*Bovendien zal er wel degelijk onaanvaardbare schaduwhinder veroorzaakt worden.*

*De op te richten woning zal met een kroonlijsthoogte van 5 m en nokhoogte van 9m26 boven de woning van verzoekende partij uitsteken. De achterzijde van de woning van verzoekende partij bestaat immers gedeeltelijk uit slechts een bouwlaag.*

*De woning wordt bovendien ingeplant op amper 3m52 van de perceelgrens van de eigendom van verzoekende partij, wat met zich meebrengt dat de lichtinval en privacy op het perceel van verzoekende partij in aanzienlijke mate zal afnemen.*

*De verwerende partij kan niet dienstig stellen dat de minimale afstand van 3 meter tot de perceelsgrenzen is voorzien en "dat dit een gangbare norm voor de bouwvrije zijtuinstroken betreft".*

*In casu palen immers een achtertuintrook en een zijtuintrook aan elkaar, hetgeen geen gangbare situatie is waarbij naar de gangbare norm kan verwezen worden.*

*Deze inbreuk op het woongenot en verlies aan privacy kan overigens onmogelijk worden verholpen door het plaatsen van bomen of andere groenelementen (er werd al wel een beukhaag geplant):*

*- Deze zullen vooreerst het ongestoorde uitzicht van verzoekende partij op het achtergelegen landelijk gebied volledig beknotten.*

*Ook de aantasting van het uitzicht werd immers door Uw Raad aanvaard als moeilijk te herstellen nadeel en het spreekt voor zich dat verzoekende partij zijn uitzicht niet terug krijgt door het plaatsen van een groenscherm, wel integendeel.*

*- Daarnaast zullen groenelementen voldoende hoog moeten zijn om iedere vorm van inkijk te verhinderen, hetgeen met zich meebrengt dat de volledige tuin van verzoekende partij in de schaduw zal komen te liggen.*

*- Zelfs indien Uw Raad van oordeel zou zijn dat de inbreuk op het woongenot en verlies aan privacy zou kunnen opgelost worden door het plaatsen van bomen of andere groenelementen en geen graten zou zien in de aantasting van het uitzicht, dient opgemerkt te worden dat de verwerende partij deze schending niet effectief verhelpt.*

*In de bestreden beslissing wordt immers enkel gesteld:*

*" dat er daarenboven de mogelijkheid is om een groenscherm te plaatsen ter hoogte van de perceelsgrens." (eigen onderlijning)*

*Er kan geen rekening gehouden worden met de "mogelijkheid" om een groenscherm te plaatsen ter hoogte van de perceelsgrens.*

*Bij de beoordeling van de aanvraag mag niet uitgegaan worden van een toekomstige onzekere gebeurtenissen. (cf. supra - punt 5.1.2.1)*

*Er wordt trouwens niet gesteld dat de aanvragers het groenscherm zouden moeten plaatsen en het groenscherm is - afhankelijk van de omvang ervan - mogelijks ook nog onderworpen aan het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.*

*Deze hinder is onaanvaardbaar in een woonzone met landelijk karakter die wordt gekenmerkt door residentiële open lintbebouwing, evenwijdig met de rooilijn, in eerste bouwvrije en met diepe tuinen en een weids uitzicht, gelegen langs de openbare weg.*

*Dat de aanvraag aan het burgerlijk wetboek inzake "uitzichten op de eigendom van de nabuur" voldoet, zoals de verwerende partij stelt, is niet relevant bij de beoordeling van de aanvraag. Vergunningen worden immers verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Uw Raad heeft reeds geoordeeld dat schending van de regels inzake lichten en zichten van het Burgerlijk Wetboek, geen invloed heeft op de wettigheid van de vergunning. (11)*

...

#### **5.1.2.6. Abnormale zichthinder**

*Art. 4.3.1 §2 1° VCRO bepaalt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening onder meer wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de schaal, het ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen.*

*Aan dit visueel - vormelijke element en het ruimtegebruik wordt volledig voorbijgegaan, niettegenstaande het expliciet als bezwaar werd opgeworpen.*

*De inplanting van de woning zal onvermijdelijk visueel landschappelijke hinder veroorzaken. Het optrekken van een woning op het achterliggende perceel brengt met zich mee dat het zicht van verzoekende partij op de groene bufferzone en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt beknot. Bijkomend impliceert de oprichting van de woning een bekrompen ruimtelijk gevoel voor verzoekende partij.*

*Zulks geldt des te meer, nu dergelijke vorm van hinder niet kan en moet verwacht worden op de desbetreffende locatie.*

*De eerder aangevoerde aantasting van het uitzicht werd trouwens expliciet aanvaard door Uw Raad als onderdeel van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in het arrest nr. S/2014/0069 van Uw Raad van 13 mei 2014. (cf. punt 5.2.1.5)*

..."

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

"...

*Inzake het eerste middel wenst ons college in eerste instantie te verwijzen naar de motivering van het bestreden besluit zelf waarin ons college onder meer het volgende overwogen heeft (eigen onderlijning en markering):*

..."

*Uit het bovenstaande blijkt duidelijk dat de beslissing van ons college een formele motivering bevat betreffende de verenigbaarheid met de bestemming en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Deze motieven bevatten de juridische en feitelijke overwegingen die de beslissing ondersteunen. Artikel 2 van de formele motiveringswet is dan ook niet geschonden aangezien de formele motieven uitdrukkelijk in de bestreden beslissing zijn opgenomen.*

*Ook blijkt hieruit dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn, waardoor ook het materiële motiveringsbeginsel niet geschonden is.*

*De woning wordt inderdaad opgericht in een woonzone en uit het onderzoek van de omgeving bleek duidelijk dat de aanvraag ter plaatse aanvaardbaar is.*

*Ook de mogelijke hinderaspecten ten aanzien van de verzoekende partij werden zorgvuldig onderzocht en in redelijkheid niet onaanvaardbaar geacht in het licht van de bestemming van het perceel, de afstanden ten opzichte van de woning en het perceel van de verzoekende partij en de bijkomende mogelijkheden tot privacyafscherming. Ons college oordeelde immers terecht dat mocht de verzoekende partij -ondanks de reeds op de plannen voorziene haag van 2 meter hoogte op 0,50 meter van de perceelsgrens- van oordeel zijn dat er niet voldoende privacybescherming is, het steeds mogelijk is op zijn perceel bijkomend zelf een groenscherm te plaatsen.*

*Er moet ook worden opgemerkt dat de bewering van de verzoekende partij dat de woning in tweede bouworde ligt, een manifest verkeerde voorstelling van zaken is. De ligging van de woning moet gezien worden ten opzicht van de nieuwe wegenis, waarvan de werken werden vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 3 november 2014 (zie inventaris stuk nr. 10.6). Dit besluit werd niet aangevochten en is bijgevolg definitief geworden.*

*De woning is in overeenstemming met de bestemming en de inplanting en is helemaal niet zo abnormaal als de verzoekende partij voorstelt. Integendeel bevestigt de verzoekende partij zelf in haar verzoekschrift dat de gekozen inplanting de enige mogelijke manier is om in het landelijk woongebied te kunnen passen.*

*Ons college heeft bovendien gevolg gegeven aan zijn overweging inzake de buffering naar het landschappelijk waardevol gebied. Meer bepaald legde het als zeer concrete voorwaarde op dat het hoofdvolume ten aanzien van het open ruimtegebied voldoende gebufferd moet worden binnen de zone voor wonen (hoek voor en achter de uitbouw tegen de rechterzijgevel) d.m.v. een haagbeplanting met een hoogte tussen 0.70 meter en 1,50 meter.*

*Het enkele feit dat de verzoekende partij de oriëntatie en inrichting van haar woning dusdanig heeft gekozen in de ongefundeerde veronderstelling dat haar weidse uitzicht ten eeuwigden dage gegarandeerd zou blijven, kan geen geldig stedenbouwkundig motief vormen om de bebouwing van het perceel overeenkomstig zijn bestemming te verhinderen..*

*...*

3.

De tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting:

*“ ...*

*Voor de duidelijkheid: de schorsing van het vorige vergunningsbesluit steunde op een ander middel dat verzoekende partij thans niet meer opwerpt, of nuttig zou kunnen opwerpen, in deze*



procedure. De door uw Raad gesanctioneerde onwettigheid werd hersteld. Het eerste middel is vergelijkbaar met het tweede middel dat verzoekende partij heeft opgeworpen in de eerste procedure, maar dat niet werd onderzocht door uw Raad.

...

In het bestreden besluit wordt in de eerste paragraaf op pagina 3 de motivering uit het vorige vergunningsbesluit hernomen, waarbij o.m. het volgende werd geoordeeld:

...

Verwerende partij heeft aldus een zorgvuldig onderzoek gewijd aan de ligging van het perceel, en geduid waarom bebouwing op die plaats aanvaardbaar is. Bijkomend kan nog worden verwezen naar de motieven in het bestreden besluit die verzoekende partij 'niet afdoende' acht, maar die wel degelijk een concrete motivering voor de verenigbaarheid van de betreffende aanvraag met de nabijgelegen omgeving vormen.

Ten tweede bekritiseert verzoekende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

Vooreerst moet worden vastgesteld dat verwerende partij een bijzondere vergunningsvoorwaarde heeft verbonden aan de gunning die de verenigbaarheid met het naastgelegen LWAG garandeert.

Het is onjuist dat enkel de buffering van het hoofdgebouw, maar niet van de uitbouw, t.a.v. het LWAG werd onderzocht. Verwerende partij heeft de aanvraag in zijn volledigheid beoordeeld. Dit blijkt duidelijk uit het bestreden besluit. Verwerende partij heeft geoordeeld dat, mits het opleggen van een bijzondere voorwaarde, de buffering voldoende is. Dit onderzoek behoort inherent tot de bevoegdheid van verwerende partij. Deze visie getuigt niet van een kennelijke onredelijkheid die uw Raad zou kunnen sanctioneren.

In de visie van verzoekende partij zou er vervolgens een buffering moeten worden voorzien van het woongebied naar het LWAG, en wel een afstand van maar liefst 5 meter. De Raad zal vaststellen dat verzoekende partij geen enkele rechtsregel citeert die oplegt dat voor de aanvraag van een stedenbouwkundige verdunning, voor de oprichting van een woning, moet worden voorzien in een 'bufferzone'. Uit de aanvraag blijkt genoegzaam dat in de zone LWAG geen enkele constructie wordt voorzien, en evenmin wordt daar de aanleg van een tuinzone gelegd:

...

Verder stelt verzoekende partij nog dat in het structuurplan een zachte overgang zou worden opgelegd en dat structuurplannen geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Artikel 2.1.2. § 7 VCRO is zeer duidelijk: "De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest."

Ten derde klaagt verzoekende partij over de aanleg van een tuin in agrarisch gebied.

Uit de aanvraag blijkt genoegzaam dat in de zone LWAG geen enkele constructie wordt voorzien, en evenmin wordt daar de aanleg van een tuinzone gelegd:

...

Het komt niet toe aan verzoekende partij om het intentieproces van tussenkomende partij te maken. Enkel de aanvraag ligt ter beoordeling voor en niet bepaalde evoluties die verzoekende partij meent te kunnen ontwaren in de toekomst ('vertuining'). Aan de achterzijde van de woning blijft er voldoende ruimte over om een kwaliteitsvolle tuin in te richten in het woongebied.

Ten vierde wordt in het verzoekschrift onder de titels 5.1.2.4. tot 5.1.2.6. nog een aantal argumenten aangehaald waar verzoekende partij betoogt dat de woning niet inpasbaar is in de ruimere omgeving, dat er abnormale privacyhinder of schaduwhinder zou dreigen en dat er sprake is van abnormale zichthinder. Tussenkomen de partij merkt op deze argumentatie op wat volgt.

- De ligging van het te bebouwen perceelsdeel in landelijk woongebied met een oppervlakte van 8 are

Door aan te voeren dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door eerder smalle woningen met een grotere diepte, neemt de verzoekende partij een tegenstrijdig standpunt in.

Indien de te bouwen woning door tussenkomen de partij als kenmerk 'smal en diep' t.o.v. de nieuwe weg moest hebben, zou dit tot resultaat hebben dat deze woning volledig langs de tuin van de verzoekende partij zou gelegen zijn. Vanuit zijn woonruimten zou de verzoekende partij dan veel meer uitzicht hebben op de woning van tussenkomen de partij.

Wat privacy betreft, zou dit eerder nadelig uitvallen voor de verzoekende partij.

Om het uitzicht vanuit de woning van de verzoekende partij zo veel mogelijk te vrijwaren, heeft tussenkomen de partij zodanig gebouwd dat de woning zo veel mogelijk aan de voorzijde wordt voorzien. Een woning met een diepte van 17m is in principe toegelaten, maar net om het feit van aansluiting met de bestaande woning, en het respect voor de toekomstige burens, is er gekozen voor de huidige inplanting. Van verwrongen inplanting is bovendien geen sprake.

Ten eerste ligt de te bouwen woning op die wijze juist in het verlengde van de reeds aanwezige woningen in de onmiddellijke omgeving waardoor het zicht op de open ruimte maximaal gerespecteerd wordt, behoudens de L-vormige woning van de verzoekende partij die zowel breed, als diep is.

Het standpunt van de verzoekende partij maakt verder louter opportunistiekritiek uit.

- Ruimtelijke aansluiting bij de bestaande bebouwing in de woonzone zelf en de afwijkende inplanting t.o.v. de rooilijn

De verzoekende partij laakt de inplanting van de te bouwen woning die niet evenwijdig is met de rooilijn.

Ten onrechte stelt de verzoekende partij dat het gaat om bouwen in tweede lijn.

De Schansstraat maakt ter plaatse immers een hoek van 110° rond het perceel van de verzoekende partij. De bijgebrachte foto van de verzoekende partij geeft een enigszins vertekend beeld. Beter is het de situatie vanuit een luchtfoto (zie hierna) te beschouwen.

De rode cirkel duidt het perceel van tussenkomen de partij aan, de oranje cirkel de woning van de verzoekende partij en de gele cirkel de bestaande woning waarnaar de bestreden beslissing van 16.10.2013 verwijst.

De verzoekende partij stelt dat gelet op het bouwjaar de verwerende partij geen rekening mocht houden met de geel aangeduide 'bestaande woning' en hierdoor de afwijking de norm wordt.

Dit standpunt is niet correct. De Schansstraat maakt ter hoogte van de 'bestaande woning' een Y-splitsing. De verzoekende partij gaat eraan voorbij dat tussenkomen de partij eerst nog

wegeniswerken dient uit te voeren waardoor de Schansstraat aan de linkerkant van de 'Y' wordt verlengd. In die zin zet het bouwlint zicht verder. Hierdoor kan uw Raad vaststellen dat noch de geel aangeduide woning, noch de op te richten woning door tussenkomende partij afwijken van het bouwlint, aangezien de Schansstraat hier opsplijt.

Daarenboven valt niet in te zien waarom de verwerende partij geen rekening mag of kan houden met de bestaande woning. Het standpunt van de verzoekende partij maakt aldus louter opportuniteitskritiek uit.

- Afwezigheid van abnormale privacyhinder of schaduwhinder ten aanzien van de voorliggende woning

De verwerende partij heeft uitdrukkelijk gemotiveerd dat "er geen abnormale privacyhinder of schaduwhinder veroorzaakt wordt ten aanzien van de voorliggende woning, aangezien de aanvraag een grondgebonden ééngezinswoning met anderhalve bouwlaag en hellend dak betreft ingeplant op minimum 3 meter van de perceelsgrens."

De verzoekende partij slaagt er niet in aan te tonen waarom de privacy- en schaduwhinder wel een abnormaal karakter vertoont en bijgevolg deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn. De verzoekende partij vertrekt vanuit een foutieve premisse door te stellen dat hij minder privacyhinder zou moeten tolereren omwille van de nabije ligging van landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Zowel zijn woning, als de te bouwen woning liggen in woongebied met landelijk karakter waarin wel degelijk een zekere tolerantie vereist is.

De verzoekende partij kan zich niet beroepen op de bestaande toestand en er bestaat geen recht op het behoud daarvan. Dat er momenteel geen enkele privacyhinder is en het gegeven dat hij een mooi uitzicht heeft op landschappelijk waardevol agrarisch gebied, tonen op zichzelf niet aan dat de te verwachten hinder een abnormaal karakter zal vertonen.

De verzoekende partij stelt dan ook foutief dat de te bouwen woning pal voor de deze raampartijen gelegen zou zijn. Dit is slechts beperkt het geval en dan nog voor dat deel van de woning van verzoekende partij waar de dienstruimtes gelegen zijn.

Verzoekende partij heeft zelf zeer dicht bij de perceelsgrens gebouwd en gaat dit feit nu gebruiken om de inplanting van de woning van tussenkomende partij te bekritisieren. Verzoekende partij doet a.h.w. alsof de huidige open ruimte haar tuin is, daar waar de huidige paardenweide niet tot zijn eigendom behoort. Dit alles moet binnen landelijk woongebied getolereerd kunnen worden.

De schaduwhinder is geenszins abnormaal. De te bouwen woning is noordwestelijk georiënteerd ten opzichte van de tuin van de verzoekende partij. Deze woning zal hoogstens laat op de avond beperkt een schaduw werpen op het perceel van de verzoekende partij.

Op basis van de foto die de verzoekende partij bijbrengt in zijn verzoekschrift, zal uw Raad vaststellen dat waar de woningen het dichtst bij elkaar ingeplant staan, weinig schaduwhinder te verwachten is. Aan deze zijde van de woning van de verzoekende partij situeert zich één smalle raamopening en een smalle tuinstrook die slechts zeer beperkt voor ontspanningsdoeleinden kan aangewend worden.

...

4. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De verzoekende partij, in haar wederantwoordnota, en de tussenkomende partij, in haar laatste schriftelijke uiteenzetting, volharden in hun hoger geciteerde standpunten.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

De bestreden beslissing verleent aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning die wordt ingeplant op het perceel dat achter de woning van de verzoekende partij ligt.

De verzoekende partij betwist in essentie de deugdelijkheid van de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Meer bepaald voert zij aan dat de woning niet inpasbaar is in de omgeving en aanleiding zal geven tot abnormale privacy-, schaduw- en zichthinder.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, behoort het tot de taak van de verwerende partij om na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dit het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich hiertoe beroept, moet blijken uit de bestreden beslissing.

De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad is uitsluitend bevoegd te onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en of het, op basis daarvan in redelijkheid zijn beslissing heeft kunnen nemen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient de verwerende partij rekening te houden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden. Op dit onderzoek oefent de Raad, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij, slechts een marginale controle uit.

3.1

De verzoekende partij voert in eerste instantie aan dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, meer bepaald met haar woning en met het naastgelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Zij houdt voor dat de inplanting van de woning ruimtelijk niet aanvaardbaar is ten opzichte van haar eigen woning, gezien de vergunde woning anders georiënteerd is en er geen verderzetting is van de bestaande lintbebouwing maar bebouwing in tweede bouwde achter het bestaande lint. Ter staving verwijst zij naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 september 2013 en het verslag van 29 oktober 2014 waarin gesteld wordt dat bebouwing op het achterliggende perceel slechts uitzonderlijk toegestaan kan worden. Zij merkt op dat in het huidige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bestreden beslissing zelf niet meer ingegaan wordt op het fundamentele bezwaar over bouwen in tweede bouwde.

Tot slot houdt zij voor dat de overige motivering in de bestreden beslissing geen onderzoek naar de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving betreft, feitelijk niet correct is, een louter nietszeggende, stereotiepe motivering betreft alsook louter een noodzakelijke, maar niet-voldoende voorwaarde beschrijft.

### 3.2

Zoals blijkt uit het feitenrelaas, heeft de Raad met een arrest van 2 september 2014 (nr. A/2014/0618) de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 16 oktober 2013 in het kader van een vorige aanvraag vernietigd. De Raad merkt op dat de verzoekende partij niet, minstens niet zonder meer, dienstig kan verwijzen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het kader van een vorige aanvraag.

De verwerende partij dient de (nieuwe) aanvraag van 6 november 2014 in het kader van de administratieve beroepsprocedure immers te beoordelen op de eigen merites. Het voorgaande neemt niet weg dat de verwerende partij bij het nemen van haar beslissing rekening dient te houden met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 26 januari 2015 dat naar aanleiding van deze procedure werd uitgebracht. Het komt de Raad voor dat zulks het geval is en de verzoekende partij lijkt zulks overigens niet te betwisten.

De bestreden beslissing bevat over de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag de volgende overweging:

“ ...

*Overwegende dat inzake de ruimtelijke inpasbaarheid de deputatie reeds volgend standpunt heeft ingenomen in haar beslissing dd. 16 oktober 2013 :*

- o het perceelsdeel dat in landelijk woongebied gelegen is met een oppervlakte van circa 8are voldoende groot is voor de inplanting van een ééngezinswoning;*
- o de inplanting van een woning in het achterliggende perceelsdeel langs de weg die uitmond op de weg waarlangs de woonzone voorzien is, ruimtelijk aansluit bij de bestaande bebouwing in de woonzone zelf; dat de afwijkende inplanting t.o.v. de rooilijn ruimtelijk aanvaard kan worden gelet op de inplanting van de aan de overzijde van de weg gelegen constructies (kadastrale percelen 1/A/843S3 en 843T3) waarvan de voorgevel ook niet evenwijdig met de rooilijn ingeplant werd;*
- o het hoofdvolume met twee bouwlagen op 2m80 van de grens met het agrarisch gebied blijft en het hoofdvolume ten aanzien van het open ruimtegebied voldoende gebufferd kan worden binnen de zone voor wonen (hoek voor en achter de uitbouw tegen de rechterzijgevel);*
- o er geen abnormale privacyhinder of schaduwhinder veroorzaakt wordt ten aanzien van de voorliggende woning aangezien de aanvraag een grondgebonden ééngezinswoning met anderhalve bouwlaag en hellend dak betreft ingeplant op minimum 3 meter van de perceelsgrens;*

...”

Bovenstaande motivering toont aan dat de bestreden beslissing een motivering bevat over de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar uiteenzetting niet verder komt dan te stellen dat de aanvraag ruimtelijk niet aanvaardbaar is, gelet op de inplanting ten opzichte van haar eigen woning. Hiermee poneert de verzoekende partij louter een tegengestelde visie en toont zij niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

### 4.1

De verzoekende partij voert ook aan dat de bestreden beslissing onvoldoende rekening houdt met het achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De verzoekende partij uit kritiek op de stelling in de bestreden beslissing dat het hoofdvolume ten aanzien van het open ruimte gebied, voldoende gebufferd kan worden binnen de zone voor wonen door middel van het opleggen van de voorwaarde dat er voorzien moet worden in een haagbeplanting. Zij verwijst hiertoe andermaal naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het kader van de eerste

vergunningsprocedure waarin werd gesteld dat er een afstand van minimum vijf meter tot de grens met het agrarisch gebied moet zijn, terwijl die afstand in de bestreden beslissing niet weerhouden wordt.

De verzoekende partij verwijst nog naar volgende passus in de vernietigde vergunningsbeslissing:

“ ...

*Overwegende dat het perceel gelegen is aan de Schansstraat op de overgang van de bouwzone naar open ruimtegebied (landschappelijk waardevol agrarisch gebied) meer specifiek in de overgang naar de op provinciaal niveau geselecteerde natte natuurverbinding Dommelbeekvallei; dat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in functie van de gewenste ruimtelijke structuur voor het overgangsgebied een belangrijk aandachtspunt het behouden en het versterken van de kleine landschapselementen is de functie van de zachte overgang van het woongebied naar open ruimtegebied een afdoende buffering van de bebouwing ten aanzien van de open ruimte vereist is;*

...”

Zij merkt op dat de huidige bestreden beslissing deze verwijzing niet meer bevat en stelt dan ook dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het gegeven dat er een zachte overgang moet worden gerealiseerd van het woongebied naar het open ruimtegebied en dat er een afdoende buffering moet zijn van de bebouwing naar de open ruimte. Zij meent dat de voorziene buffer, namelijk de haagbeplanting, dit probleem niet kan oplossen. Zij merkt bovendien op dat er in de aanvraag niet voorzien is in een buffering van de uitbouw en dat de bestreden beslissing hier niet over motiveert.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat gezien de ligging van een gedeelte van de tuin in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en het feit dat de woning wordt ingeplant tegen de grens hiermee, de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot vertuining van het achtergelegen en naastgelegen gedeelte van het perceel, hetgeen in strijd is met de bestemming van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

#### 4.2

De Raad merkt opnieuw op dat de verzoekende partij niet dienstig kan verwijzen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het kader van een eerdere procedure, zelfs al heeft die finaal tot de vernietiging door de Raad van de destijds verleende stedenbouwkundige vergunning geleid. De verzoekende partij kan zich evenmin, minstens niet zonder meer, beroepen op het niet opnemen van motieven uit de vernietigde vergunningsbeslissing in de thans bestreden beslissing. De verwerende partij kan immers in de beoordeling van de vergunningsaanvraag een gewijzigd standpunt innemen, voor zover dit standpunt volgt uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak en niet berust op onjuiste gronden.

De verzoekende partijen kunnen zich tevens niet beroepen op de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Artikel 2.1.2, §7 VCRO bepaalt immers dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt overigens dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied heeft onderzocht. Zij motiveert immers het volgende:

“ ...

*Overwegende dat inzake het bezwaar dat de woning niet in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving inzake bouwdichtheid, aard van de bebouwing, enz. en geen buffering voorzien naar het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, kan worden gesteld dat de omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk eengezinswoningen in open bebouwing; dat*

*voorliggend perceel een oppervlakte van circa 8 are omvat in het woongebied met landelijk karakter of een woondichtheid van ca. 12 w/ha; dat deze dichtheid overeenstemt met de bestaande woondichtheid in de directe omgeving; dat inzake de buffering naar het landschappelijk waardevol gebied reeds werd gesteld dat het hoofdvolume ten aanzien van het open ruimtegebied voldoende gebufferd kan worden binnen de zone voor wonen (hoek voor en achter de uitbouw tegen de rechterzijgevel); dat het bezwaar deels gegrond is, aangezien in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen hierover geen voorwaarde in de vergunning werd opgenomen;*  
..."

De verzoekende partij komt in haar kritiek niet verder dan te stellen dat er een zachte overgang gerealiseerd moet worden van het woongebied naar het open ruimtegebied, dat er afdoende buffering moet zijn en dat de haagbeplanting niet volstaat. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij met deze kritiek, die lijkt te neigen naar opportunistiekritiek, wederom enkel een tegengesteld standpunt aanvoert en niet aantoont dat de bestreden beslissing steunt op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

Tot slot merkt de Raad op dat de verzoekende partij ten onrechte voorhoudt dat een gedeelte van de tuin in landschappelijk waardevol agrarisch gebied is gelegen. Uit de stukken van het dossier blijkt immers dat zowel de woning als de tuin worden voorzien in het gedeelte van het perceel met als bestemming woonzone met landelijk karakter. De kritiek van de verzoekende partij mist dan ook feitelijke grondslag. Voor het overige toont de verzoekende partij niet aan dat de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot vertuining van het gedeelte van het perceel met als bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

5.

De verzoekende partij voert in tweede instantie aan dat de aanvraag ook niet in overeenstemming is met de ruimere omgeving. Zij stelt dat de ruimere omgeving gekenmerkt wordt door eerder smalle woningen met een grotere diepte, terwijl het aangevraagde een brede woning met een eerder geringe diepte betreft. De motivering in de bestreden beslissing dat de omgeving zich kenmerkt door voornamelijk ééngezinswoningen in open bebouwingen alsook een verwijzing naar de ligging van het te bebouwen perceelsdeel en de woondichtheid, volstaat naar het oordeel van de verzoekende partij niet.

Bovendien houdt de verzoekende partij voor dat de afwijkende inplanting ten opzichte van de rooilijn, in tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij oordeelt, niet ruimtelijk aanvaardbaar is. Zij stelt dat de verwerende partij niet kan volstaan met het verwijzen naar één woning die eveneens een afwijkende inplanting ten opzichte van de rooilijn heeft. Bovendien kan die woning niet als referentiepunt genomen worden aangezien het gaat om een oude stal of opbergloods. Zij merkt op dat de woning reeds ingeplant wordt in tweede bouworde, hetgeen al een afwijking is.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing een motivering bevat over de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de (ruimere) omgeving bestaande toestand. De verzoekende partij komt met haar kritiek echter niet verder dan het poneren van een tegengestelde visie van de beoordeling in de bestreden beslissing. Zij toont niet concreet aan waarom de woning met de afwijkende inplanting ten opzichte van de rooilijn niet zou passen in de ruimere omgeving en derhalve niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Zij toont met haar kritiek niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

## 6.1

De verzoekende partij houdt tot slot voor dat de bestreden beslissing zal zorgen voor abnormale privacy- of schaduwhinder. Zij houdt voor dat de ligging van het perceel geen hogere tolerantie op het vlak van privacy mag doen verwachten, dat de op te richten woning anders georiënteerd is dan de woning van de verzoekende partij, dat er op heden een ongestoord uitzicht is op het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied alsook dat er thans geen inkijk is in de woning van de verzoekende partij.

Verder stelt zij dat de ramen aan de linkerzijde van de te bouwen woning courant gebruikt worden. Zij voert tevens aan dat de inplanting van de woning zal zorgen voor onaanvaardbare schaduwhinder aangezien de achterzijde van de woning van de verzoekende partij slechts uit één bouwlaag bestaat en doordat de woning ingeplant zal worden op amper 3,52 meter van de perceelgrens.

## 6.2

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aangevoerde hinder inzake privacy en schaduw concreet onderzocht en beoordeeld heeft. De Raad merkt op dat zowel de woning van de verzoekende partij als de vergunde woning gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter. In dit gebied mag er van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden ten aanzien van de hinder die eigen is aan een dergelijk gebied, zoals het oprichten van een woning. De verzoekende partij houdt echter voor dat er *in casu* sprake is van abnormale privacy-, schaduw- en zichthinder.

Inzake de aangevoerde privacyhinder, stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht opmerkt dat de grote raampartij waarnaar de verzoekende partij verwijst, gelegen is op 15 meter van de perceelgrens waardoor de nodige privacy gegarandeerd kan worden. Bovendien voorziet de aanvraag in het inplanten van een haag op de perceelgrens. De verzoekende partij toont niet aan waarom deze haag niet zou volstaan om te voorzien in de nodige privacy.

Eenzelfde vaststelling moet worden gemaakt met betrekking tot de aangevoerde schaduwhinder. De verzoekende partij toont niet aan dat zij ernstige schaduwhinder zal ondervinden ten gevolge van de inplanting van de woning of het oprichten van de haag op de perceelgrens. Inzake het verlies van het ongestoorde uitzicht op het achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dient de Raad op te merken dat de verzoekende partij niet beschikt over een recht op uitzicht op dit gebied. Zij toont dan ook niet aan dat het inplanten van de woning op het achtergelegen perceel zal zorgen voor abnormale zichthinder.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij er met haar uiteenzetting niet in slaagt om aan te tonen dat de bestreden beslissing zal zorgen voor privacy-, schaduw- en zichthinder die dermate ernstig is dat de grens van wat in redelijkheid normaal te tolereren is, wordt overschreden.

## 7.

Het middel wordt verworpen.

### **B. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

## 1.

De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van artikel 36ter, §3-4 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna Decreet Natuurbehoud). De verzoekende partij zet uiteen als volgt:



“  
...

*Het kwestieuze perceel is gelegen in de Speciale Beschermingszone in uitvoering van de vogelrichtlijn "3.14. Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Mariahof en Stamprooierbroek".*

*Art. 36ter §3 van het Decreet van 21 oktober 1997 luidt als volgt:*

...

*Verzoekende partij verwijst naar het arrest nr. 216.493 van de Raad van State d.d. 25 november 2011:*

...

*In casu is op diverse vlakken niet voldaan aan de geldende verplichtingen:*

**- Geen passende beoordeling**

*Er dient een passende beoordeling te gebeuren, waarbij de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het opstellen ervan.*

*Uit het aanvraagdossier blijkt dat er geen passende beoordeling werd voorgelegd.*

*In de vergunningsbeslissing zelf wordt evenmin melding gemaakt van het feit dat er een passende beoordeling zou gebeurd zijn.*

**- Geen advies van de administratie bevoegd voor het natuurbehoud**

*Evenmin werd het advies van de administratie bevoegd voor het natuurbehoud gevraagd.*

*Zulks was ook onmogelijk, gelet op het tijdsverloop: de aanvraag werd op 6 november 2014 ontvangen en op 7 november werd de vergunning reeds afgegeven...*

*De vraag dient toch wel gesteld te worden hoe een aanvraag in dergelijke korte termijn zorgvuldig kan beoordeeld worden....*

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“  
...

*2 In het tweede middel stelt de verzoekende partij dat een passende beoordeling van de gevolgen voor de speciale beschermingszone waarin het perceel gelegen is, had moeten gebeuren en dat er geen advies werd gevraagd van het Agentschap voor Natuur en Bos.*

*Het middel mist feitelijke en juridische grondslag.*

*Art. 36ter §3 van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu bepaalt dat een vergunningsplichtige activiteit die een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, moet onderworpen worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone.*

*Voor MER- plichtige activiteiten gebeurt dit in het milieueffectenrapport. Indien een vergunningsplichtige activiteit niet MER-plichtig is, zoals in voorkomend geval, moet de administratieve overheid steeds het advies van de administratie bevoegd voor het natuurbehoud vragen.*

*Ons college stelde in de bestreden beslissing terzake het volgende:*

...

*Nog daargelaten de vraag of de aanvraag voor het bouwen van een eengezinswoning op zich in redelijkheid wel in aanmerking komt om mogelijk een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone te veroorzaken, blijkt uit het dossier*

*dat het Agentschap voor Natuur en Bos op 27 januari 2015 aan het provinciebestuur bevestigde dat het eerdere gunstige advies in dit dossier d.d. 22 mei 2013 behouden blijft (zie inventaris stuk nr. 10.7).*

*Dit advies luidt als volgt:*

*...*

*Uit het bovenvermelde gunstige advies blijkt duidelijk dat er hoegenaamd geen sprake is van een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone, zodat er dan ook manifest geen sprake is van de nood aan een passende beoordeling.*

*Ons college heeft overigens afdoende rekening gehouden met het advies van het Agentschap Natuur en Bos door de door het agentschap geformuleerde voorwaarde inzake het behoud en integratie van de knotwilgen en houtkant effectief aan de vergunning te verbinden.*

*..."*

3.

De tussenkomenende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting:

*"...*

*De passende beoordeling waarnaar de verzoekende partij verwijst, kadert aldus in het decreet van 5.04.1995 betreffende algemene bepalingen milieubeleid (hierna afgekort tot DABM), m.n. de milieueffectenrapporten. De verzoekende partij stelt dat op basis van artikel 36ter §3, derde lid Natuurdecreet tussenkomenende partij verantwoordelijk is voor het opstellen van een passende beoordeling. Deze lezing van artikel 36ter §3, derde lid Natuurdecreet is zeer selectief. De aanvrager van een vergunningsplichtige activiteit draagt verantwoordelijkheid maar voor zover hij een plan- of een project-MER, desgevallend een m.e.r.-screeningsnota, dient op te stellen.*

*Het "oprichten van een woning" is ingevolge de bepalingen van het DABM niet MER-plichtig, aangezien dit niet is opgenomen in de bijlage I, II en III van het MER-besluit (2004). De bouw van een gezinswoning leunt het dichtst aan bij de omschrijving "stadontwikkelingsprojecten" vermeld in bijlage III bij het MER-besluit onder de rubriek "infrastructuurwerken". In casu is van een stadsontwikkelingsproject helemaal geen sprake.*

*Naar luid van artikel 36ter §3, zevende lid Natuurdecreet moet de administratieve overheid in dat geval het advies inwinnen bij de administratie bevoegd voor milieubehoud. Verzoekende partij zal niet betwisten dat dit laatste wel gebeurd is.*

*Zo levert het Agentschap voor natuur en bos dd. 22.02.2013 een, gunstig advies af voor de aanvraag van tussenkomenende partij. Met het gegeven advies gaat het Agentschap voor natuur en bos in op het feit de ligging nabij vogelrichtlijngebied:*

*...*

*De verwerende partij baseert zich in de bestreden beslissing op dit advies en herneemt het integraal.*

*Tussenkomenende partij merkt op dat de verzoekende partij met het opgeworpen tweede middel het niet-naleven van een loutere vormvereiste beoogt te sanctioneren. Deze visie is onjuist, aangezien het bestuur enkel een advies bij het Agentschap Natuur en Bos moest inwinnen en daadwerkelijk ingewonnen heeft.*

*Voor het overige maakt de verzoekende partij op geen enkele wijze concreet dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van tussenkomenende partij een betekenisvolle aantasting*

van de speciale beschermingszone uitmaakt. Het advies stelt uitdrukkelijk dat geen natuurwaarden worden geschaad en voor zover de knotwilgen behouden blijven geen sprake is van vermijdbare schade.

Op hierna vermelde foto is te zien dat ook de woning van de verzoekende partij, aangeduid met groene stip, binnen het -blauw gearceerde- vogelrichtlijngebied gelegen is:

...

Bovendien heeft verwerende partij hier de nodige motivering aan gewijd:

..."

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota nog toe:

“...

Tussenkomen de partij repliceert hierop dat de aanvrager de verantwoordelijkheid voor het opstellen van een passende beoordeling maar draagt voor zover hij een plan-MER of project-MER of desgevallend een mer-screeningsnota dient op te stellen en daarvan is volgens tussenkomen de partij geen sprake.

Art. 36ter, §3 derde lid van het Decreet van 21 oktober 1997 bepaalt letterlijk dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het opstellen van de passende beoordeling. Er wordt in deze bepaling geen onderscheid gemaakt al naargelang al dan niet een plan-MER of project-MER of desgevallend een mer-screeningsnota dient opgesteld te worden.

Trouwens, wie zou dan wel verantwoordelijk zijn voor het opstellen van de passende beoordeling?

Verwerende partij stelt dat er redelijkerwijs van kan uitgegaan worden dat de aanvraag geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken.

Verzoekende partij merkt op dat of een aanvraag al dan niet gepaard moet gaan met een passende beoordeling, afhangt van het gegeven of de aanvraag een betekenisvolle aantasting kan veroorzaken.

Een passende beoordeling moet niet alleen gemaakt worden wanneer zeker is dat deze betekenisvolle gevolgen zal hebben.

...

#### **Geen advies van de administratie bevoegd voor het natuurbehoud**

...

Tussenkomen de partij repliceert hierop dat verzoekende partij met het opgeworpen tweede middel het niet naleven van een loutere vormvereiste beoogt te sanctioneren. De visie van verzoekende partij is volgens tussenkomen de partij onjuist aangezien het bestuur enkel het advies bij het Agentschap Natuur en Bos moest inwinnen en daadwerkelijk heeft ingewonnen.

Verwerende partij verwijst eveneens naar het advies van 22 mei 2013 en verwijst voor het eerst in de antwoordnota erop dat “uit het dossier” blijkt dat het Agentschap Natuur en Bos op 27 januari 2015 aan het provinciebestuur bevestigde dat het eerdere gunstige advies d.d. 22 mei 2013 behouden blijft.

Er werd niet aan de adviesvereiste voldaan, minstens volgt uit de timing dat de rechten van verzoekende partij dienaangaande geschonden werden:

- *Er is inderdaad een advies van het Agentschap van Natuur en Bos, maar dit dateert van 22 mei 2013 terwijl de aanvraag die geleid heeft tot de bestreden beslissing, als datum van ondertekening 14 juli 2014 draagt.*
- *Voor wat betreft de bevestiging nadien van het advies van het Agentschap van Natuur en Bos van het eerdere advies d.d. 22 mei 2013 op 27 januari 2015, stelt verzoekende partij vast van deze bevestiging geen melding wordt gemaakt in de bestreden beslissing, en meer bepaald bij de beantwoording van het bezwaar van verzoekende partij dienaangaande.*

*Verzoekende partij stelt zich dan ook de vraag of verwerende partij daar wel kennis van had op het op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen.*

*In elk geval was verzoekende partij er ook niet van op de hoogte op het ogenblik dat dat zij haar beroep indiende, noch op het ogenblik van de hoorzitting. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar maakte er evenmin melding van.*

*...*

5.

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe:

*“ ...*

*In de wederantwoordnota tracht verzoekende partij het advies van het Agentschap voor natuur en bos dd. 22.02.2013 te minimaliseren. Het advies heeft onmiskenbaar betrekking op de vergunde aanvraag én bevat een voortoets, waaruit blijkt dat het niet nodig is om over te gaan tot het opstellen van een passende beoordeling.*

*Verzoekende partij onderneemt geen enkele poging om in te gaan tegen de terechte bevindingen van het Agentschap die ook werden hernomen door verwerende partij. Uiteraard had verwerende partij kennis van het advies op het ogenblik dat het besluit werd genomen. Dit blijkt ook uit de antwoordnota van verwerende partij. Het tegendeel wordt ook niet aannemelijk gemaakt door verzoekende partij.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat er geen advies is gevraagd aan de administratie bevoegd voor het milieubehoud en er ten onrechte geen passende beoordeling is opgesteld.

Artikel 36ter, §3-4 Decreet Natuurbehoud bepaalt:

*“ ...*

*§ 3. Een vergunningsplichtige activiteit die, of een plan of programma dat, afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's, een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone.*

*De verplichting tot het uitvoeren van een passende beoordeling geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van de vergunningsplichtige activiteit een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd*

*De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de passende beoordeling.*

*...*

*Indien een vergunningsplichtige activiteit of een plan of programma niet onderworpen is aan de verplichting tot milieueffectrapportage overeenkomstig de wetgeving in uitvoering van de project-MERrichtlijn of de plan-MERrichtlijn, vraagt de administratieve overheid steeds het advies van de administratie bevoegd voor het natuurbehoud.*

*De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen in verband met de inhoud en de vorm van de passende beoordeling.*

*§4. De overheid die over een vergunningsaanvraag, een plan of programma moet beslissen, mag de vergunning slechts toestaan of het plan of programma slechts goedkeuren indien het plan of programma of de uitvoering van de activiteit geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken speciale beschermingszone kan veroorzaken. De bevoegde overheid draagt er steeds zorg voor dat door het opleggen van voorwaarden er geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan ontstaan.*

*...*

2.

De aanvraag is gelegen binnen de Speciale Beschermingszone in uitvoering van de vogelrichtlijn "3.14. Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Mariahof en Stamprooierbroek". De bestreden beslissing bevat inzake de passende beoordeling en het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos volgende overwegingen:

*"...*

*Overwegende dat inzake het bezwaar dat een passende beoordeling ontbreekt alsook het advies van de administratie bevoegd voor het natuurbehoud, kan gesteld worden dat de aanvraag niet voorkomt op de lijst gevoegd als bijlage I, II of III van de Europese richtlijn 85/337/EEG; dat er bijgevolg geen MER-vereisten zijn; dat volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, het Agentschap voor Natuur en Bos advies dient te verlenen voor aanvragen binnen de perimeter van de vogelrichtlijngebieden, met uitzondering van de woongebieden in de ruime zin; dat voorliggende constructie gelegen is binnen het woongebied met landelijk karakter; dat de aanvraag daarenboven niet gewijzigd is t.o.v. het dossier van 2013, waar wel advies werd gevraagd aan het Agentschap Natuur en Bos (BL-RO/13-03726); dat dit advies voorwaardelijk gunstig was; dat het uitvoeringsbesluit inzake de dossiersamenstelling stelt dat 'als de aanvraag een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken en geen milieueffectrapport moet opgesteld worden, een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone, zoals bedoeld in artikel 36ter, § 3, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu dient te bevatten.' ; dat aangezien het Agentschap voor Natuur en Bos geen passende beoordeling heeft gevraagd, we er redelijkerwijs van kunnen uitgaan dat voorliggende aanvraag geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken en er aldus nu ook geen passende beoordeling aan het dossier dient toegevoegd te worden; dat aan het Agentschap voor Natuur en Bos in de beroepsprocedure werd gevraagd of hun vorige advies (BL-RO/13-03726) behouden blijft, dat zij dit bevestigd hebben; dat dit bezwaar aldus ongegrond is.*

*..."*

3.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 22 februari 2013. Uit de stukken van het dossier en uit de bestreden beslissing zelf blijkt dat het Agentschap voor Natuur en Bos, op vraag van de verwerende partij, op 27 januari 2015 bevestigd heeft dat de inhoud van het advies behouden blijft.

De verwerende partij baseerde zich tijdens de beoordeling van de vergunningsaanvraag dan ook op dit advies. De verzoekende partij kan bijgevolg niet voorhouden dat er geen advies is gevraagd aan de administratie bevoegd voor het natuurbehoud. Bovendien stelt het advies inhoudelijk dat mits het nemen van de nodige maatregelen, de aanvraag geen vermijdbare schade aan de natuur zal veroorzaken.

De verwerende partij kon derhalve oordelen dat er geen betekenisvolle aantasting van de Speciale Beschermingszone te verwachten valt en dat een passende beoordeling niet noodzakelijk is. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij met haar kritiek het tegendeel niet aantoont.

4.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in haar derde middel de schending in van artikel 4.2.19, §1 VCRO en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht. Zij zet uiteen:

*“ ...*

*Op het kwestieuze perceel bevinden zich enkele knotwilgen, aangevuld met een houtkant aan de rand van de weg.*

*De verwerende partij legt als voorwaarde op dat de knotwilgen en houtkant langs de openbare weg moeten gespaard en onderhouden blijven en geïntegreerd worden in de voortuin.*

*N.a.v. de vorige aanvraag, die geleid heeft tot de vernietigde vergunning, werd het advies van het Agentschap voor Natuur en bos gevraagd, die de aanvraag gunstig adviseerde op voorwaarde dat de knotwilgen en de houtkant langs de weg gespaard en onderhouden bleven en geïntegreerd werden in de voortuin.*

*De verwerende partij achtte het zowel naar aanleiding van eerste als naar aanleiding van de tweede aanvraag noodzakelijk om deze voorwaarde op te leggen.*

*Een voorwaarde kan inderdaad opgelegd worden om hetgeen gevraagd wordt in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening.*

*Evenwel is deze voorwaarde niet uitvoerbaar, zoals ok de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bevestigde in de verslagen van 12 september 2013 en 29 oktober 2014: (stuk 4 en stuk 9)*

*De in de vergunning opgenomen voorwaarde met betrekking tot het behoud van het bestaande kleine landschapselement (houtwal) is strijdig met de verleende vergunning.*

*Het verlenen van de vergunning houdt in dat het perceel ontsloten dient te worden. De houtwal zal minstens ter plaatse van de voorziene inrit (links) dienen te wijken in functie van de vereiste ontsluiting van het perceel."*

*Indien een vergunning wordt afgegeven onder een voorwaarde, zulks met het oog op het verenigbaar maken van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening, en deze voorwaarde kan niet uitgevoerd worden, dan is de vergunning onwettig.*

*Bij wijze van analogie kan verwezen naar de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, die met betrekking tot burgerlijke rechten oordeelt dat de overheid zich niet moet afvragen of aanvrager over de nodige burgerlijke rechten beschikt, tenzij wanneer het gebrek aan de nodige rechten de overheid kan doen vrezen dat de vergunning niet volgens opgelegde voorwaarden en modaliteiten zal worden uitgevoerd.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*In het derde middel stelt de verzoekende partij dat de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde dat de knotwilgen en houtkant langs de weg moeten gespaard worden en geïntegreerd moeten worden in de voortuin onuitvoerbaar is.*

*Het bewijs van deze stelling wordt echter door de verzoekende partij niet geleverd.*

*De verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de eerdere procedure is bovendien achterhaald. In de beslissing betreffende de vorige aanvraag stelde ons college immers reeds dat het behoud van de houtwal niet strijdig is met de ontsluiting van het perceel, dat uit de toelichting tijdens de hoorzitting en de foto's blijkt dat de houtwal bestaat uit een rij knotwilgen en dat het perceel kan ontsloten worden tussen de bestaande bomen door.*

*Ook het gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos kan niet tot een andere conclusie leiden dan dat de voorwaarde wel degelijk uitvoerbaar is.*

*...”*

3.

De tussenkomenende partij stelt:

*“ ...*

*Onder het derde middel viseert verzoekende partij de opgelegde voorwaarde dat de knotwilligen en de houtkanten langs de weg dienen gespaard te blijven en geïntegreerd dienen te worden in de voortuin, nu reeds zou vaststaan dat deze voorwaarde niet gerealiseerd zou kunnen worden.*

*...*

*In het vorige vergunningsbesluit had verwerende partij deze kritiek eerder weerlegd als volgt:*

*Het behoud van de houtwal niet strijdig is met de ontsluiting van het perceel, dat uit de toelichting tijdens de hoorzitting en de foto's blijkt dat de houtwal bestaat uit een rij knotwilgen, dat het perceel kan ontsloten worden tussen de bestaande bomen door:*

*De aanvraag houdt hier inderdaad afdoende rekening mee: (foto)*

*Het derde middel vertrekt dan ook van een onjuist uitgangspunt. Alleen al om die reden dient het middel te worden verworpen.*

...”

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota nog toe:

“ ...

*Verwerende partij repliceert hierop dat verzoekende partij niet aantoont dat deze voorwaarde niet uitgevoerd kan worden. Zij verwijst ten bewijze van het tegendeel naar “de toelichting tijdens de hoorzitting en de foto’s” en concludeert dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar achterhaald is.*

*Dergelijke motivering raakt kant noch wal. Immers: de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar gaat ter plaatse en doet dus – in tegenstelling tot verwerende partij, de deputatie – de visu vaststellingen.*

*Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing trouwens expliciet:*

*“Dat de aanvraag daarenboven niet gewijzigd is t.o.v. het dossier van 2013.”*

*Er kan ook niet ingezien worden hoe de stelling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar achterhaald kan zijn: de situatie is immers niet gewijzigd.*

*Minstens had verwerende partij moeten motiveren waarom de feitelijke vaststellingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet correct zijn.*

*Verzoekende partij verwijst naar een arrest van Uw Raad van 6 september 2016:*

...”

5.

De tussenkomende partij volhardt in haar standpunt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

*Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de voorwaarde in de bestreden beslissing dat “*de knotwilgen en de houtkant langs de weg dienen gespaard en onderhouden te blijven en geïntegreerd te worden in de voortuin*” niet gerealiseerd kan worden.

Ter staving van deze stelling verwijst de verzoekende partij naar de verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 september 2013 en 29 oktober 2014, waarin geoordeeld wordt dat de voorwaarde niet realiseerbaar is doordat de houtwal minstens ter plaatse van de voorziene inrit zou moeten wijken in functie van de vereiste ontsluiting van het perceel.

2.

De Raad is van oordeel dat door louter te verwijzen naar verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitgebracht in het kader van een eerdere vergunningsprocedure, de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt dat de voorwaarde niet realiseerbaar zou zijn. Dit laatste nog los van de vraag of de verzoekende partij, en zoals hoger reeds opgemerkt, zulks op zich nuttig kan.

Samen met de verwerende en de tussenkomende partij merkt de Raad op dat de verwerende partij de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het kader van de vorige vergunningsprocedure reeds weerlegd heeft. De verwerende partij oordeelde toen op basis van



foto's en de gegeven toelichting tijdens de hoorzitting dat het perceel kan worden ontsloten tussen de bestaande bomen door. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan en bijgevolg evenmin dat de oplegde voorwaarde niet zou kunnen gerealiseerd worden.

3.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Sofie GIELEN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 maart 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER