

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0403 van 23 juli 2013  
in de zaak 1112/0069/SA/1/0045

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. de heer [REDACTED]
5. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Peter FLAMEY en Pieter-Jan VERVOORT  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling Limburg

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Christian LEMACHE  
kantoor houdende te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente  
NEERPELT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim MERTENS  
kantoor houdende te 3580 Beringen, Scheigoorstraat 5  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 19 september 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling Limburg, van 3 augustus 2011 waarbij aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het bouwen van de toeristische uitkijktoren "Kempentoren Bosuil" en het uitvoeren van omgevingswerken.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De Raad heeft met het arrest van 22 augustus 2012 met nummer S/2012/0172 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de eerste kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 oktober 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter-Jan VERVOORT, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Andy BEELEN, die loco advocaat Christian LEMACHE verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Joris GEBRUERS, die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente NEERPELT vraagt met een op 24 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 21 november 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 2 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een toeristische uitkijktoren met uitkijkpost voor het Agentschap Natuur en Bos en de omgevingsaanleg rondom deze toren”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgesteld gewestplan 'Neerpelt - Bree', gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

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

Het perceel is gelegen binnen de perimeter van de speciale beschermingszone ter uitvoering van de Vogelrichtlijn "3.14 Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Mariahof en Stamprooierbroek" en de speciale beschermingszone in het kader van de uitvoering van de Habitatrichtlijn "Hageven met Dommelvallei, Beverbeekse Heide, Warmbeek en Wateringen".

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 mei tot en met 11 juni 2011, dienen onder meer de verzoekende partijen één van de vijf bezwaarschriften in (waarvan één ondertekend door 54 mensen).

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert gunstig op 1 juni 2011.

De provinciale dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg adviseert voorwaardelijk gunstig op 7 juni 2011.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Archeologie, adviseert, onverminderd de vondstmeldingsplicht, gunstig op 7 juni 2011.

Op 27 juni 2011 neemt de tussenkomenende partij volgend gunstig standpunt in:

"...

*Het aanvraagdossier (pag. 2. Voorwoord van de Ontwerpnota) geeft aan dat het gemeentebestuur van Neerpelt in de definitie van het project opgenomen heeft dat er vanuit de toren geen enkele inkijk mag bestaan in de privé-tuinen langsheen de Korte Dijk en Heikant. Het gemeentebestuur engageert zich ook om voor de opening van de toren alle mogelijke zichten vanuit de toren te screenen om zeker te zijn dat er geen inkijk mogelijk is vanuit de toren in de achtertuinen van de woning gelegen aan de Korte Dijk en Heikant. Moest blijken dat dit toch het geval is, zal men onmiddellijk aanpassingen laten uitvoeren.*

...

*Dit ontwerp maakt het aanschouwen van de horizon en de vergezichten mogelijk, zonder inkijk in de achtertuinen te Korte Dijk en te Heikant.*

*Grote lichaamslengte of het gebruiken van opstapjes en dergelijke geeft geen vermeerdering van de gezichtsmogelijkheden.*

...

*De toren is afsluitbaar dmv 2 deuren.*

*De burgers/toeristen kunnen dus op geen enkel moment een vergezicht nemen via de ANB-luiken. De personen van ANB die instaan voor de brandpreventiefunctie zijn professionelen. De brandpreventiefunctie is in tijd duidelijk ondergeschikt tov de toeristische functie.*

...

*Om een invulling te geven aan een goed toegankelijke toren (betekenis cf. wetgeving rond toegankelijkheid) wordt geopteerd niet om een lift te voorzien, maar wel om enerzijds*

*een webcamera te plaatsen. Deze webcamera wordt dusdanig geplaatst dat er geen enkele inblik in de privé achtertuinen van de Korte Dijk en van de Heikant wordt bekomen terwijl er anderzijds de mogelijkheid is voor mensen met mindere mobiliteit en andere om vanaf gelijkvloers te genieten van de vergezichten en om anderzijds een 360° panoramafoto te integreren op de verticale wand onder de luifel zodat op het maaiveld een gelijkaardige beleving kan worden aangeboden dan op het panoramaplatform.*

...

*Met het herschikken van het effectieve (eerste, grootste) parkeerterrein wordt de parkeerruimte geactualiseerd tot 116 voertuigen, dit zijn 6 parkeerplaatsen minder dan de huidige twee parkings (incl. autorijlesruimte over 40 parkeerplaatsen). De herinrichting van de eerste parking wordt voorzien in een afzonderlijk, navolgend dossier. In de meeste gevallen zal het aantal parkeerplaatsen – na herinrichting – voldoende zijn.*

*Bij speciale evenementen kan met vzw Bosuil afgesproken worden om het grasplein ten noorden van het cafetaria-gedeelte van de Bosuil te gebruiken als parkeerruimte.*

...

*De oude toren te [REDACTED] geeft niet langer een invulling van een veilige en toegankelijke toren.*

...

*Ter invulling van de situering in Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied en situering in de Warmbeekvallei werd het dossier aan ANB voorgelegd ter screening van de mogelijke milieueffecten. ... Het project heeft geen negatieve invloeden op de beschermde soorten van de specifieke Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.*

*De Kempentoren valt niet onder een categorie waar een verplichting van MER op rust.*

...”

Op 3 augustus 2011 beslist de verwerende partij als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

- *functionele inpasbaarheid*

*De voorgestelde werken hebben een dubbele functie. Enerzijds wordt de uitkijktoren voorzien in kader van brandpreventie/uitkijkpost voor het Agentschap Natuur en Bos, anderzijds heeft de toren een recreatieve functie.*

...

- *mobiliteitsimpact*

*Door het voorzien van deze brandtoren met recreatieve functie van uitkijktoren wordt geen groot mobiliteitsimpact verwacht. Het handelt hier immers over een laagdynamische ingreep.*

...

- *schaal*

*De voorgestelde toren heeft een grote hoogte in vergelijking met de in de ruime omgeving aanwezige bebouwing. Toch wordt de ruimtelijke draagkracht niet overschreden aangezien bij het ontwerp van de toren rekening werd gehouden met de mogelijke privacyhinder voor de omwonenden door inblik.*

- *ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*Het nabijgelegen woongebied met landelijk karakter is ingevuld met woningen zoals de stedenbouwkundige bepalingen mogelijk maakten. Onderhavige aanvraag, Kempentoren, is mogelijk in de zone van openbaar nut. Het voorliggend conceptvoorstel geeft een sterke aanwezigheid van de Kempentoren in het projectgebied. De Kempentoren accentueert de overgang open ruimte en bebouwing.*

*De bouwdichtheid verhoogt niet. Er wordt immers een deel van de bestaande parking gesupprimeerd om dit project te verwezenlijken.*

- *visueel-vormelijke elementen*

*De toren is voorzien in een sobere architectuur van staal en hout. Er worden passende materialen gebruikt. Door de vormgeving wordt een slanke structuur die sober is van opbouw, opgaand in het landschap, rustgevend herkenningspunt voor de omgeving bekomen.*

- *cultuurhistorische aspecten*

*In de omgeving van het project zijn er geen elementen die cultuurhistorische waarde hebben. De uitkijktoren met bijhorende infrastructuur veroorzaakt hier geen hinder op vlak van cultuurhistorische aspecten.*

...

- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

*De uitkijktoren wordt voorzien in de directe nabijheid van het recreatiedomein "De Bosuil" en veroorzaakt naar het recreatiegebied geen hinderaspecten. Het draagt immers bij tot de herwaardering van het gebied. Vanuit de ruimere omgeving bekeken wordt de toren voorzien aan de rand van de kern van Sint-Huibrechts-Lille. De aanvrager is er zich van bewust dat de uitkijktoren privacyhinder door middel van inkijk zou kunnen veroorzaken.*

*Het ontwerp heeft hier echter rekening mee gehouden zoals word gesteld in de ontwerpnota.*

...

*Het college van burgemeester en schepenen stelt aldus dat bijkomende voorzieningen warden getroffen om de inkijk verder te beperken. Deze uitkragende luifelconstructie moet voorzien worden in dezelfde aanneming van de te bouwen uitkijktoren, zoals is getekend op de bijgevoegde detailtekening. Dit zal als voorwaarde worden opgelegd in deze stedenbouwkundige vergunning.*

*Bij de verdere uitwerking is gebleken dat het voorzien van een groendak op de luifelstructuur een extra meerkost meebrengt, terwijl het voordeel van een groendak zich in de gegeven situatie voornamelijk beperkt tot het visueel zicht vanuit de toren op het dak. Verder is de voorziene wateropvang ruim voldoende om het waterbufferende effect van het groendak over te nemen. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt derhalve bijgetreden wat betreft het niet voorzien van het groendak.*

## **ALGEMENE CONCLUSIE**

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

...

*de volgende voorwaarden na te leven:*

- *De voorwaarden, opgelegd in het voorwaardelijk gunstig advies van de provincie Limburg moeten strikt worden uitgevoerd.*
- *Het college van burgemeester en schepenen heeft tijdens bespreking van de bezwaren gesteld dat bijkomende voorzieningen worden getroffen om de inijk verder te beperken. Deze uitkragende luifelconstructie moet voorzien worden in dezelfde aanneming van de te bouwen uitkijktoren, zoals is getekend op de bijgevoegde detailtekening.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De Raad heeft met het arrest van 22 augustus 2012 met nummer S/2012/0172 geoordeeld dat de verzoekende partijen tijdig beroep hebben ingesteld en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

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

Tijdens de openbare terechtzitting van 15 oktober 2012 stelt de verwerende partij dat zij haar exceptie met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen handhaaft.

De Raad heeft met het arrest van 22 augustus 2012 met nummer S/2012/0172 geoordeeld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereist belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen: de verwerende partij brengt overigens geen bijkomende documenten bij waaruit blijkt dat de verzoekende partijen geen belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen.

De verzoekende partijen maken voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, meer bepaald de mogelijke aantasting van hun rustig woongenot, de mogelijke schending van hun privacy, de eventuele toenemende verkeershinder en parkeerproblemen en de gebeurlijke visuele hinder.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VRAAG TOT AFSTAND VAN GEDING**

De derde verzoekende partij, de heer [REDACTED], vraagt met een aangetekende brief van 11 september 2012 om afstand van geding.

Er zijn geen redenen die zich verzetten tegen de inwilliging hiervan en de Raad legt de kosten van het door de derde verzoekende partij ingesteld beroep ten laste van de derde verzoekende partij.

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

### **A. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van artikel 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, artikel 22 Grondwet en artikel 8 EVRM en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij onvoldoende en foutief de verenigbaarheid van de 37 meter hoge toren met een goede ruimtelijke ordening beoordeelt.

Volgens de verzoekende partijen is de toren een abnormaal hoog gebouw.

De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij de mobiliteitsimpact onvoldoende beoordeelt omdat het aantal parkeerplaatsen wordt verminderd en de oplossing hiervoor (de optimalisering van de bestaande parking van de Bosuil) onduidelijk is, want in de toekomst te realiseren en louter afhankelijk van derden.

Verder stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij wel erkent dat de toren een grote hoogte heeft in vergelijking met de in de ruime omgeving aanwezige bebouwing, maar toch alleen verwijst naar het beweerde “rekening houden met de privacy van de omwonenden”.

Volgens de verzoekende partijen kan de verwerende partij hiermee niet de bezwaren met betrekking tot de schaal van het bouwwerk weerleggen worden en ontbreekt verder elke motivering met betrekking tot de inpassing van de schaal van het geplande project in de omgeving.

De verzoekende partijen stellen ook dat de toren, ook al is hij met staal en hout opgetrokken, altijd zichtbaar zal zijn en het uitzicht van de omwonenden verstoort.

Verder betwisten de verzoekende partijen de beoordeling door de verwerende partij van de inijk en de privacy en verwijzen zij naar het omgevingsverslag waaruit volgens hen blijkt dat er minstens rechtstreeks inijk zal zijn in de woning van de eerste en de tweede verzoekende partij.

De verzoekende partijen beschrijven de verschillende manieren waarop inijk door bezoekers en door de wachtpost van het Agentschap voor Natuur en Bos mogelijk is.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat het plaatsen van een webcamera een inbreuk is op hun privéleven.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de toren zal functioneren als brandpreventietoren en dus de veiligheid in het algemeen dient. De verwerende partij verwijt de verzoekende partijen dat zij alleen hun eigen visie van een goede ruimtelijke ordening weergeven.

De verwerende partij stelt dat zij in de bestreden beslissing uitvoerig ingaat op alle in artikel 4.3.2, §2, 1° VCRO vermelde aspecten.

De verwerende partij stelt dat de toren nauwelijks 8 meter breed is en derhalve het dieptezicht vanuit de woningen en de tuinen in de breedte helemaal niet wegneemt.

De verwerende partij verwijt de verzoekende partijen ook dat zij miskennen dat de toren wordt ingepland in een gebied (zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens het gewestplan) dat hiervoor voorzien is en ruime afmetingen toelaat.

Verder wijst de verwerende partij op de significante afstand (250 à 500 meter) tussen de toren en de woningen van de verzoekende partijen met de toren en stelt zij dat er in de zichtlijn van de woningen van de verzoekende partijen naar de inplantingsplaats nog constructies en bomen staan.

Volgens de verwerende partij is het ook niet bewezen dat er vooral laagbouw is de bebouwing in de omgeving.

De verwerende partij stelt nog dat zij niet verplicht is het te verwachten verkeer te onderzoeken en verwijst naar de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden.

Tot slot stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen zelf toegeven dat alleen de eerste en de tweede verzoekende partij privacyhinder kunnen ondervinden en dat de vrees voor privacyhinder niet ernstig is omwille van de afstand van 500 meter.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat de omgeving van de woningen van de verzoekende partijen eerder bekend is als een modaal stedelijk landschap met veel omringende bebouwing.

De tussenkomende partij stelt dat de toren alleen met betrekking tot zijn hoogte afwijkt van de andere bebouwing in de omgeving en dat de verwerende partij dit in de bestreden beslissing erkent, maar stelt dat de hoogte geen beletsel is omdat er maximaal rekening is gehouden met de privacy van de omwonenden.

De tussenkomende partij verwijt de verzoekende partijen dat zij niet argumenteren waarom de schaal van de aanvraag niet verenigbaar is met de omgeving van de toren en geen concrete gegevens aanbrengen met betrekking tot de hoogte van andere gebouwen in de omgeving.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen geen rechten kunnen laten gelden op een ruimtelijk 'status quo'.

Tot slot verwijst de tussenkomende partij naar de in de plannen getroffen maatregelen om de inijk zoveel mogelijk te beperken.

4.

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota dat de bestreden beslissing helemaal geen betrekking heeft op stedelijk gebied en dat hieruit blijkt dat de verwerende partij zich geen degelijk beeld vormt van de omgeving.

De overweging van de verwerende partij dat de grote schaal geen probleem vormt, omdat er geen hinderaspecten zijn (*quod non, volgens de verzoekende partijen*), toont volgens de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij er zich wel degelijk van bewust is dat de inplanting van de uitkijktoren naast een woonwijk problematisch is.



De verzoekende partijen wijzen er op dat het 'schaal'- aspect een zelfstandige beoordelingsgrond is bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening en dat dit niet noodzakelijk op het beoordelingsaspect 'hinder' moet betrokken worden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1. §1 VCRO bepaalt:

*“ ...*

*Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*...*

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

*...*

*§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen.*

*... ”*

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

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

Omwille van de aard van de aanvraag zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Dit heeft dan vooral betrekking op de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten en de hinderaspecten.

Met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, moet de bestreden beslissing duidelijk de met die ordening verband houdende redenen vermelden, waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Op dit onderzoek oefent de Raad, omwille van de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid, slechts een marginale controle uit.

2.

Uit de plannen en de beschrijvende nota blijkt dat het door de bestreden beslissing vergunde project bestaat uit een uitkijktoren van ongeveer 38 meter hoog, met een grondoppervlakte van 8,70 op 6,20 meter en een luifel van 17,40 op 6,20 meter met een hoogte van 4,5 meter.

De verwerende partij bespreekt in de bestreden beslissing de afmetingen van de toren niet en stelt in verband met de impact van de toren op de omgeving:

“  
...

*De toren wordt zo geplaatst dat het deel uit maakt van een netwerk van voldoende hoge en veilige torens zodat een gebiedsdekkende situatie wordt bekomen.*

...

- *schaal*

*De voorgestelde toren heeft een grote hoogte in vergelijking met de in de ruime omgeving aanwezige bebouwing. Toch wordt de ruimtelijke draagkracht niet overschreden aangezien bij het ontwerp van de toren rekening werd gehouden met de mogelijke privacyhinder voor de omwonenden door inkijk.*

- *ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*Het nabijgelegen woongebied met landelijk karakter is ingevuld met woningen zoals de stedenbouwkundige bepalingen mogelijk maakten. Onderhavige aanvraag, Kempentoren, is mogelijk in de zone van openbaar nut. Het voorliggend conceptvoorstel geeft een sterke aanwezigheid van de Kempentoren in het projectgebied. De Kempentoren accentueert de overgang open ruimte en bebouwing.*

*De bouwdichtheid verhoogt niet. Er wordt immers een deel van de bestaande parking gesupprimeerd om dit project te verwezenlijken.*

- *visueel-vormelijke elementen*

*De toren is voorzien in een sobere architectuur van staal en hout. Er worden passende materialen gebruikt. Door de vormgeving wordt een slanke structuur die sober is van opbouw, opgaand in het landschap, rustgevend herkenningspunt voor de omgeving bekomen.*

...”

3.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing zelf dat de toren “een grote hoogte (heeft) in vergelijking met de ... omgeving”.

Omwille van de “grote hoogte” van de toren moet de verwerende partij de verenigbaarheid met de omgeving des te voorzigtiger beoordelen.

Volgens de bestreden beslissing bestaat de omgeving uit het dichtbij gelegen recreatiedomein “De Bosuil” en verderop een woongebied met landelijk karakter “ingevuld met woningen zoals de stedenbouwkundige bepalingen mogelijk maken”.

Een beschrijving van de gebouwen in het recreatiedomein en/of van de verderop gelegen woningen of van de verhouding tussen deze gebouwen en de aangevraagde toren ontbreekt echter.

De verwerende partij beslist alleen dat de hoogte van de toren aanvaardbaar is omdat er rekening gehouden wordt met de mogelijke privacyhinder voor de omwonenden.

De bestreden beslissing bevat verder een uitgebreide motivering met betrekking tot de hinder door inkijk en de maatregelen om deze inkijk zoveel mogelijk te beperken.

Uit deze motivering kan de Raad echter niet afleiden dat de verwerende partij de inpasbaarheid van de toren in de bestaande omgeving in concreto en afdoende toetst.

De verwerende partij houdt immers alleen rekening met de inkijkmogelijkheden vanuit de toren op de nabijgelegen woningen, maar motiveert niets met betrekking tot de visuele inpasbaarheid van de toren in de bestaande omgeving en meer specifiek met betrekking tot de grote hoogte van de toren.

De verwerende partij toetst het project, waarvoor het de bestreden vergunning verleent, niet afdoende aan een goede ruimtelijke ordening door alleen maar te stellen en niet te verduidelijken waarom de “grote hoogte in vergelijking met de in de ruime omgeving aanwezige bebouwing” aanvaardbaar is.

De Raad aanvaardt de stelling van de verwerende partij dat de toren de “overgang open ruimte en bebouwing ... accentueert (en) voorzie(t) in een sobere architectuur van staal en hout (...), passende materialen (met als gevolg) de vorm (van) een slanke structuur, die sober is van opbouw, opgaand in het landschap (en) rustgevend herkenningspunt voor de omgeving” niet worden als een afdoende beoordeling van de visuele impact van de toren in de bestaande omgeving.

Het louter gebruik van bepaalde materialen, zoals staal en hout, is onvoldoende om te kunnen stellen dat een toren met een hoogte van 38 meter “opgaat” in het landschap.

De verwerende partij verduidelijkt ook niet waarom een toren van 38 meter hoog, met een niet geringe oppervlakte van 8,70 op 6,20 meter (over de gehele lengte, dus: hoogte, van het gebouw) een “slanke structuur” heeft.

Omdat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij de impact van de concrete afmetingen van de toren onderzoekt, kan de verwerende partij zich niet beperken tot de stelling dat deze toren “opgaat” in het landschap.

De stelling in de bestreden beslissing dat “door de vormgeving ... een ... rustgevend herkenningspunt voor de omgeving bekomen” wordt, is nietszeggend.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet onderzoekt wat de impact is van een toren van 38 meter hoog met een oppervlakte van 8,70 op 6,20 meter op het uitzicht vanuit in de omgeving gelegen woningen en tuinen en op de ruimere omgeving.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij alleen rekening houdt met de mogelijke invloed op de privacy, maar de “grote hoogte” van de toren met een oppervlakte van 8,70 op 6,20 meter niet onderzoekt in functie van de in de omgeving bestaande toestand.

4.

De verwerende partij verwijst wel naar de gewestplanbestemming, maar dat constructies met ruime afmetingen mogelijk zijn in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut leidt er niet toe dat de verenigbaarheid van het project met een goede ruimtelijke ordening niet meer beoordeeld moet worden.

Los van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming moet de verwerende partij nog steeds onderzoeken of een aanvraag verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

De verwerende partij stelt nog dat er in de zichtlijn van de woningen naar de inplantingsplaats van de toren nog constructies en bomen zijn, maar de Raad vindt hierover niets terug in de bestreden beslissing.

Bovendien is het verwijzen naar een luchtfoto onvoldoende om aan te tonen dat de verzoekende partijen geen enkel zicht zullen hebben op de toren en het is ook strijdig met de in de bestreden beslissing vermelde maatregelen (balustrade, uitkragende luifelconstructie) tegen de inblik vanuit deze toren op de woningen in de omgeving.

5.

Ook de bewering dat er sprake is van een “modaal stedelijk landschap met veel omringende bebouwing” is strijdig met de luchtfoto's en de in het aanvraagdossier opgenomen foto's, waaruit blijkt dat de toren omringd wordt door een recreatiedomein, een uitloper van het woongebied, bossen en landbouwgebieden.

De Raad vindt in de bestreden beslissing ook niets terug met betrekking tot het argument van de tussenkomende partij over de 8 meter breedte van de toren en de afstand van de toren ten opzichte van de woningen, waardoor de visuele impact veel beperkter zou zijn, evenmin als met betrekking tot de bewering van de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen in een woongebied wonen en de ruimtelijke lasten daarvan moeten aanvaarden.

Uit al hetgeen voorafgaat blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing niet afdoende motiveert met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening in verband met de schaal ervan en de visuele inpasbaarheid ervan in de omgeving.

Het derde middel is dan ook gegrond.

## **B. Overige middelen**

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

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente NEERPELT is ontvankelijk.
2. De afstand van geding door de derde verzoekende partij wordt vastgesteld.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 augustus 2011, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van de toeristische uitkijktoren "Kempentoren Bosuil" en het uitvoeren van omgevingswerken op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
5. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partij.
6. De Raad legt de kosten van het beroep van de derde verzoekende partij, bepaald op 275 euro, ten laste van de derde verzoekende partij.
7. De Raad legt de kosten van het beroep van de vier andere verzoekende partijen, bepaald op 1.100 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS