

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## TUSSENARREST

nr. RvVb/A/1516/0876 van 29 maart 2016  
in de zaak 1314/0234/A/4/0182

*In zake:*

1. de heer **Herman CHRISTIAENS**
2. mevrouw **Mia BOSQUET**
3. de heer **Tony IMBRECHTS**
4. de heer **Ralph VAN DEN BOOGAARD**

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

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
departement RWO, 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, Paalsesteenweg 81  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 december 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Limburg van 24 oktober 2013 waarbij aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een toeristische uitkijktoren en het uitvoeren van omgevingswerken.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3910 Neerpelt, Bosuilstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 588C.

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

De behandeling van de vordering tot vernietiging, die oorspronkelijk aan de eerste kamer was toegewezen, wordt op 7 januari 2016 toegewezen aan de vierde 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 een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 februari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid LIPPENS die loco advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Leen VANBRABANT 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

## **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

Met een aangetekende brief van 27 augustus 2014 bezorgen de verzoekende partijen, zonder verdere toelichting, nog aanvullende stukken om aan het verzoekschrift toe te voegen.

Artikel 4.8.11, § 3 VCRO bepaalt dat beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift en dat de Vlaamse regering de vormvereisten bepaalt waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden en welke stukken bij het verzoekschrift gevoegd moeten worden.

Artikel 11, tweede lid, 8° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een inventaris van de stukken bevat. Het derde lid, 4° van artikel 11 bepaalt dat de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld moeten gevoegd worden bij het verzoekschrift.

In beginsel is het neerleggen van aanvullende procedure- of overtuigingsstukken buiten de termijnen voorzien in het Procedurebesluit niet toegelaten en dienen die stukken uit de debatten worden geweerd.

De verzoekende partijen lichten niet toe dat er uitzonderlijke omstandigheden zijn die verantwoorden om van dit beginsel af te wijken. Dit blijkt ook nergens uit.

De aanvullende stukken worden uit de debatten geweerd.

#### **IV. TUSSENKOMST**

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente NEERPELT verzoekt met een aangetekende brief van 23 januari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 13 maart 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomende partij werd verzocht om een afschrift te bezorgen van het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan heeft besloten om in rechte te treden, ten laatste bij de schriftelijke uiteenzetting.

2.

De verzoekende partijen werpen op dat de tussenkomende partij, die in gebreke bleef om een afschrift van het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan heeft besloten om in rechte te treden, te voegen bij zijn verzoekschrift, dit niet kan regulariseren door dit stuk toe te voegen bij de schriftelijke uiteenzetting.

Artikel 18, § 2 van het Procedurebesluit voorziet uitdrukkelijk in de mogelijkheid om een verzoekschrift tot tussenkomst te regulariseren “indien de stukken, vermeld in artikel 17, derde lid, 1°, niet bij het verzoekschrift, uitgaande van een rechtspersoon, gevoegd zijn” en bepaalt dat de regularisatie uiterlijk plaatsvindt:

1° hetzij op het tijdstip van de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld;

2° hetzij op het tijdstip waarop de schriftelijke uiteenzetting, vermeld in artikel 29, wordt ingediend.

Het verzoekschrift tot tussenkomst werd in onderliggende zaak bij de schriftelijke uiteenzetting, en derhalve tijdig, geregulariseerd.

3.

In de mate dat de verzoekende partijen nog opwerpen dat de tussenkomende partij pas bij de schriftelijke uiteenzetting een bewijs van het betalen van het rolrecht heeft bijgebracht, moet vastgesteld worden dat het bijbrengen van dit bewijs geen vereiste is die is voorgeschreven in het Procedurebesluit.

4.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst regelmatig is ingesteld, dan wel op regelmatige wijze is geregulariseerd.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### **V. FEITEN**

1.

Op 4 mei 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in 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 gelegen binnen de perimeter van de speciale beschermingszone ter uitvoering van de Vogelrichtlijn "3.14 Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Mariahof en Stamproofbroek" en de speciale beschermingszone in het kader van de uitvoering van de Habitatrichtlijn "Hageven met Dommelvallei, Beverbeekse Heide, Warmbeek en Wateringen".

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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 mei 2011 tot en met 11 juni 2011, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschriften in.

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 3 augustus 2011 beslist de verwerende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

"...

- *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.*

...

- *mobilitateitsimpact*

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

- *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 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.*

...

De Raad vernietigt deze beslissing met een arrest nr. A/2013/0403 van 23 juli 2013.

2.

Na deze vernietiging beslist de verwerende partij op 24 oktober 2013 om onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De beslissing wordt dit maal onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

**STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG/RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN**

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

*De aanvraag is volgens het gewestplan NEERPELT – BREE (KB 22/03/1978) gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.*

....

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

*Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.*

Overeenstemming met dit plan

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorzieningen.*

...

**BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

- *de bestaande toestand*

*De aanvraag voorziet in het bouwen van een uitkijktoren voor het Agentschap Natuur en Bos gecombineerd met een uitkijkpunt voor toeristen. In de aanvraag wordt eveneens de aanleg van enkele parkeerplaatsen en de omgevingsaanleg voorzien. Het projectgebied is gelegen in de Bosuilstraat, aan de oostelijke zijde van Sint-Huibrechts-Lille. De toren wordt ingeplant in de directe omgeving van de Warmbeek. De aanwezigheid van de beek wordt geaccentueerd en benut door de aanleg van een plaatselijke verbreding. Momenteel bestaat het projectgebied uit een parking in asfalt.*

- *de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen*

*De gemeente wenst een nieuwe impuls bij het recreatiedomein “De Bosuil”. Hierdoor wenst ze de nieuwe uitkijktoren te voorzien in de directe nabijheid van de speeltuin als bijkomend attractiepunt*

## **WATERTOETS**

...

*Het voorliggende project voorziet in het bouwen van een toeristische uitkijktoren "Kempentoren Bosuil" en het uitvoeren van omgevingswerken en dit veroorzaakt een significant effect op het watersysteem. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder, namelijk de provincie Limburg. De waterbeheerder heeft een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. Het standpunt wordt bijgetreden. De voorwaarden moeten strikt worden uitgevoerd. Hierdoor kan in alle redelijkheid gesteld worden dat er geen significante problemen te verwachten zijn.*

## **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

...

### *o functionele inpasbaarheid*

*De voorgestelde werken hebben een dubbele functie. Enerzijds wordt de uitkijktoren voorzien in het kader van brandpreventie/uitkijkpost voor het Agentschap voor Natuur en Bos, anderzijds heeft de toren een recreatieve functie. De toren wordt zo geplaatst dat die deel uitmaakt van een netwerk voldoende hoge en veilige torens zodat een gebiedsdekkende situatie wordt bekomen. Het agentschap voor Natuur en Bos bekommt met de nieuwe brandtoren een invulling voor de provincie Limburg. Een toren met een brandpreventiefunctie en een toeristische functie is een invulling die kan voorzien worden in de zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen (...).*

*Ook wenst het gemeentebestuur een nieuwe impuls te geven aan de recreatieve site van "De Bosuil". De functies van de toren als uitkijktoren, de picknickweide als recreatief groen aansluitend aan de Warmbeek en de luifel als zitplaats sluiten aan bij het recreatieve karakter van "De Bosuil".*

### *o Mobiliteitsimpact*

*Door het voorzien van deze brandtoren met recreatieve functie van uitkijktoren wordt er geen grote mobiliteitsimpact verwacht. Het handelt hier immers over een laagdynamische ingreep. In de directe omgeving bevindt zich het recreatiegebied "De Bosuil" dat eerder hoogdynamisch is. Volgens de gemeente Neerpelt wordt door het voorzien van dit project geen hypotheek gelegd op de parkeervoorzieningen: "De Kempentoren wordt ingeplant op de huidige parkeeroppervlakte die 10 jaar geleden gerealiseerd werd en momenteel in gebruik is als autorijvaardigheidspleintje; ... 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. autorijruimte over 40 parkeerplaatsen) ... 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." Het standpunt van de gemeente is voldoende duidelijk en wordt bijgetreden.*

### *o 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 toren rekening werd gehouden met de mogelijke privacyhinder voor de omwonenden door inkijk.*

### *o ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*Het nabij gelegen 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 tussen open ruimte en bebouwing.

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

Het nabij gelegen ontspanningsoord de bosuil bestaat uit een speeltuin, een zwembad, sportterreinen met cafetaria, feestzalen en een jeugdcentrum. Het is een recreatiedomein waar allerlei activiteiten plaatsvinden en waar verenigingen hun gading vinden. De bestaande gebouwen zijn eerder bescheiden in hoogte (één en twee bouwlagen met plat dak).

Er zijn geen directe aanwijzingen dat het recreatief karakter van de Kempentoren de werking, de recreatieve beleving, de privacy van en in het domein kan verstoren, integendeel. Deze bijkomende recreatieve attractie zal, zowel naar functie als naar uitzicht, de recreatieve beleving er alleen maar optimaliseren.

- *visueel-vormelijke elementen*

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

Om zich zo optimaal mogelijk in te schuiven in het landschapsbeeld is de toren ontworpen als een slank element in een sobere architectuur. Dit enerzijds door de eenvoudige, rechte, modulaire opbouw van het bouwwerk alsook door de sobere vormgeving van het geheel met een doordachte materiaalkeuze.

Wat betreft de slankheid van de toren, die verantwoordelijk is voor de dominantie en aanwezigheid van de toren in het landschap, kunnen we om de slankheid ervan te verduidelijken best de vergelijking maken met een kerktoren in de omgeving. Zo is de Kempentoren bijna even hoog maar heeft deze een veel kleiner grondoppervlak, namelijk slechts 8.70m x 6.20m. In vergelijking met de footprint van een kerktoren is dit een stuk minder. Om deze slankheid nog verder te vergroten, zijn omvangrijke delen in de gevel van de toren open gehouden waardoor het bouwwerk op deze plaatsen transparant is en je enkel het staalskelet kan zien.

De materialen zijn eveneens gekozen vanuit de optiek om de opvallendheid van het gebouw zo veel mogelijk af te zwakken. De toren is opgebouwd als een transparant gegalvaniseerd grijs staalskelet, deel bekleed met een beplanking uit onbehandeld hout (Lariks), hetgeen na verwerking ook een griuwgrijze kleur zal aannemen. De keuze van dit laatste materiaal, het hout, vormt ook een link met de bosrijke omgeving (Bergheide, Kolis, wateringen, ...)

- *Ruimtelijke inpasbaarheid en verenigbaarheid met de omliggende omgeving*

De eerste functie van het torengedouw is dienst doen als uitkijkpost voor het Agentschap voor Natuur en Bos. Het spreekt voor zich dat hiervoor een constructie nodig is die ene stuk hoger is dan het merendeel van de andere constructies en elementen uit de omgeving.

Dit betekent echter niet dat de toren als een volledig vreemd element ervaren moet worden vanuit de omgeving. Per slot van rekening kent het ruimere landschap toch nog wel wat hogere constructies, zoals de kerktorens maar in het bijzonder ook de hoogspanningsmasten en enkele industriële installaties in de ruimere regio. Verder is



er heel wat hoge begroeiing aanwezig in en rond Sint-Huibrechts-Lille. Ook in de directe omgeving rondom de locatie voor de inpassing van de toren vinden we heel wat hoge begroeiingen terug.

Onderstaand overzicht toont de verschillende hogere constructies in de directe omgeving waarvan de hoogte door een landmeter in het kader van deze beoordeling werd opgemeten:

1. De kerk van Sint-Huibrechts-Lille (...) met een hoogte van 45,90m. Dit gerekend vanaf het maaiveld tot de bovenzijde van de torenspits. Indien ook de windhaan (kruis en bol bovenaan de toren) worden meegerekend heeft de kerktoeren een totale hoogte van 49,19m. De dakgoot (basis van de spits) bevindt zich op +/- 25,50m
2. Verschillende elektriciteitsmasten (...) in de onmiddellijke omgeving (Berghei) waarvan de opgemeten exemplaren hoogtes hebben van +/- 49,49m, +/- 48,76m en +/- 49,59m.

...

We kunnen hieruit opmaken dat de geplande toren een hoogte heeft (+/-37m), van eenzelfde grootteorde is als de hoogte van de kerktoeren (+/-46m) en de hoogspanningsmasten (+/-49m), maar dat deze toch nog een 10-tal meter kleiner is (20% lager).

Naast de net vermelde gebouwen en constructies zijn er in directe en ruimere omgeving rondom de beoogde bouwplaats van de toren ook heel wat aaneengesloten groepen van bomen met aanzienlijke hoogte terug te vinden. Zo vinden we stukken bos (bv. In de omgeving van de Bosuil), bomenrijen (bv. naast het nabijgelegen Kempisch kanaal) en nog heel wat alleenstaande hoge bomen terug.

Ook hiervan werd er een opmeting gemaakt door de landmeter (zie bijlage):

1. Bomenrijen naast het kanaal.
2. Bomen in de directe omgeving van de bouwplaats.
3. Bomen in de ruimere omgeving rond de bouwplaats (staal van +/- 200m).

De opmeting van de begroeiing in de omgeving van de beoogde bouwplaats leert ons dat:

de naar het dorp georiënteerde zijkant van de bouwplaats geflankeerd wordt door groepen van bomen met een hoogte van +/-20m. Dit betekent dat vanuit het dorp gekeken, de toren niet in zijn volledige gestalte (37m) zal zichtbaar zijn. De toren zal immers voor zijn onderste 20m door groen omkaderd worden. Dit aanwezige groen vormt als het ware een groene kraag rond de basis van de toren.

Het betreffende aspect "Ruimtelijke inpasbaarheid en verenigbaarheid met de omliggende omgeving" wordt geïllustreerd met foto's van de kerktorens, van de elektriciteitsmasten en van het bomenbestand, inclusief hun zoneplaats, als in **bijlage** gevoegd bij deze vergunning.

Tot hier hebben we gesproken over het aanzicht van de toren vanuit de omgeving en over hoe dit ervaren kan worden. Een tweede aspect is het zicht vanuit de toren op de omgeving.

Vooreerst benadrukken we dat de toren een uitkijkfunctie heeft, zowel voor ANB als brandwacht als voor bezoekers om het panorama te aanschouwen. Er dienen echter, ter bescherming van de privacy voor de omwonenden, beperkingen ingebouwd te worden op dit uitzicht.

*Eerder werd er in detail toegelicht hoe het uitzicht vanuit de toren gedeeltelijk wordt geblokkeerd en hoe een bepaald gebied hierdoor niet zichtbaar is (...).*

*Bijkomend kunnen we nog toelichten hoe de zichtbare zone, voorbij de afgeschermden, ook beschermd is tegen inkijk:*

- *Vooreerst bevindt deze zone zich op min. 400m waardoor inkijk met het blote oog niet mogelijk is. Wel met verrekijkers.*

*We mogen echter niet vergeten dat de verschillende private tuinen/kavels ook vandaag reeds beschermd zijn van inkijk door beplantingen (hagen, struikranden, ...), begroeiingen (individuele bomen, bosjes, ...) en allerlei constructies (afsluitingen, tuinbergingen, ...), in en aan de rand van deze tuinen/kavels. Deze verticale obstakels hebben immers een zeer gunstig effect want de maximale hellingshoek waaronder naar het maaiveld "gegluurd" kan worden heeft een verhouding van 20/250. Dit betekent dat een obstakel van 2m hoogte (bv. een haag) verhindert dat de zichtlijn het maaiveld raakt voor de eerstvolgende 25m (de hoek van de zichtlijn is immers 20cm/250m). Dit betekent voor de woningen buiten de beschermde zone, dat een haag van 2m hoogte zowat de hele perceelsbreedte en –diepte beschermt van inkijk.*

- o *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.*

- o *het bodemreliëf*

*Betreffende het bodemreliëf worden er geen grote niveauwijzigingen voorzien. De bestaande ophoging wordt grotendeels verwijderd zodat de Warmbeek betrokken kan worden bij het project. Zo kan er een geleidelijke grashelling voorzien worden. De toren met luifel wordt voldoende hoog voorzien zodat bij stijging van het waterpeil van de Warmbeek de hinder zoveel mogelijk wordt beperkt.*

- o *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 werd gesteld in de ontwerpnota. Bij het ontwerp werden volgende elementen voorzien om de inkijk zo veel mogelijk te beperken:*

*"Het ontwerp van de toren voorziet:*

*a. op het panorama platform aan de noordzijde (Korte Dijk) en de westzijde (Heikant) enerzijds een wand met een kijkstrook anderzijds een 2de balustrade op 1,20 meter van de buitengevel -> dit geeft in het voorliggend ontwerp een effectieve doorkijkhoogte van 20 cm met een maximale zichtlijn. 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.*

*b. tijdens de klimtocht naar de top van de toren is het trap- en loopgedeelte vanaf een hoogte van 4m 'ingepakt' zijnde dicht gemaakt met hout aan de noord- en westzijde. De schets gevoegd bij het bezwaarschrift naar mogelijk inkijk in de tuinen is een wiskundige, theoretische benadering: er wordt geen rekening gehouden met de dikte*

van de wand. Het oog kan niet exact op het aangegeven punt inkijk nemen. Om bij een kijkopening van 20 cm breedte de mogelijke inkijk (theoretisch-praktisch) in de genoemde tuinen in elke situatie te vermijden besluit het CBS om extra een uitkragende luifel in lamellenstructuur te voorzien. Dit volgens bijgevoegd toelichtingsdetail. De luifel en de afbording hebben samen een afstand van 2,5 meter.”

Het college van burgemeester en schepenen stelt aldus dat bijkomende voorzieningen worden 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 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 voorzien 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.

Ten slotte dient erop gewezen te worden dat, niettegenstaande de aanvraag principieel niet strijdig met de bepalingen van artikel 17.6.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen, in toepassing van artikel 4.4.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening, in de gebieden die op de gewestplannen zijn aangewezen als gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, handelingen van algemeen belang en de daarmee verbonden activiteiten, ten allen tijde kunnen worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de aanvrager of het al dan niet aanwezig zijn van enig winstoogmerk.

Het is ongetwijfeld zo dat de geplande Kempentoren, als brandpreventietoren, van uitgesproken algemeen nut of belang is voor de ruimere omgeving, maar dat hij dit tevens ook kan zijn voor de plaatselijke bebouwing en haar bewoners in allerlei mogelijke noodsituaties. In specifieke omstandigheden kan de toren dan ook het gemeenschaps- en privaat belang dienen en bijdragen tot een veilige woonomgeving.

#### **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.

...

#### **2. 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 de bespreking van de bezwaren gesteld dat bijkomende voorzieningen worden getroffen om de inkijk verder te beperken. Deze uitkragende luifelconstructie moet voorzien worden in dezelfde aanneming van de te bouwen uitkijktoren, zoals getekend is op de bijgevoegde detailtekening.

...”

Dit is de thans bestreden beslissing.

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

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

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingediend.

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

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

- 5. Op grond van artikel 4.8.11. §1, 3' VCRO kan een beroep bij de Raad worden ingesteld door elke natuurlijke persoon "die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden" ingevolge een vergunningsbeslissing.*
- 6. Verzoekers zijn de eigenaars van villawoningen gelegen in een (landelijk) woongebied volgens het gewestplan Neerpelt-Bree aan de Heikant, nummer 19, aan de Korte Dijk, nummer 26 en aan de Fierkens-Heikant 26. Deze percelen bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van de site waarop de bestreden beslissing betrekking heeft (zie stuk 9, omgevingsverslag, met exacte aanduiding op de kaart van de ligging van de eigendommen van verzoekers t.a.v. bouwplaats).*

*Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van een toeristische uitkijktoren "Kempentoren Bosuil" van ca. 38 meter hoog en het uitvoeren van ingrijpende omgevingswerken, aansluitend bij de onmiddellijke omgeving van hun woningen.*

- 7. De woningen van verzoekers bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van de site waarvoor met de bestreden beslissing vergunning werd verleend. De vergunning strekt tot het bouwen van een uitkijktoren van 38 meter hoog, het plaatsen van een luifel van 17,40 m bij 6,20 m met een hoogte van 4,50 m, het verbreden en verleggen van de Warmbeek, zodat een vijver wordt gevormd die grenst aan de uitkijktoren.*

*Dergelijke plaatsing van een toeristische uitkijktoren zal gepaard gaan met aantasting van het rustig leefgenot van de omwonenden zoals verzoekers. De privacy van verzoekers zal ernstig worden aangetast aangezien er vanaf de toeristische uitkijktoren inkijk zal zijn in hun tuin en woning, minstens voor wat betreft de eigendom van eerste verzoekende partijen. Daarenboven zal de toeristische uitkijktoren bijkomende bezoekers aantrekken hetgeen bijkomende verkeershinder en parkeerproblemen met zich zal brengen. Ook is het evident dat verzoekers ernstige zichthinder zullen ondervinden aangezien zij zullen uitkijken op een toren van ca. 38 meter hoog daar waar zij voorheen een ongerept uitzicht op de natuur konden genieten.*

*Tenslotte gaat de uitvoering van de vergunning gepaard met een aantasting van de natuurwaarden in de omgeving (het project is integraal gelegen in de Habitat- en Vogelrichtlijngebied).*

*Verzoekers zullen derhalve rechtstreekse hinder ondervinden van de afgeleverde vergunning, en zijn derhalve gerechtigd het beroep bij Uw Raad in te stellen.*

8. *Hoewel Uw Raad in bepaalde arresten van oordeel is dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om aan de verzoeker het rechtens vereiste belang te verschaffen, moet anderzijds vastgesteld worden dat het volgens Uw Raad volstaat dat de verzoeker concreet aannemelijk maakt dat hij hinder of nadelen "kan" ondervinden.*

*Zoals hierboven concreet uiteengezet, zullen verzoekers ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning voor een toeristische uitkijktoren van 38 meter hoog rechtstreeks hinder en nadelen ondervinden in de vorm van zichthinder, toename van verkeersdrukte, aantasting van de privacy en de daaraan verbonden aantasting van het rustige woongenot en vermindering van de waarde van hun eigendom. Dit werd reeds uitdrukkelijk door Uw Raad aanvaard als rechtmatig belang in hoofde van verzoekende partijen (...).*

*Uw Raad heeft daarenboven het belang van verzoekers reeds aanvaard in voormelde arresten nr. S/2012/0172 van 22 augustus 2012 en nr. A/2013/0403 van 23 juli 2013.  
..."*

De verwerende partij werpt op:

*" ...*

*De verzoekende partijen stellen dat zij wonen in de onmiddellijke omgeving van de plaats waar de Kempentoren zal worden opgericht. Zij voeren aan dat ingevolge de hoogte van deze toren (ca. 38m) hun privacy aangetast zal worden en dat hun uitzicht ernstig verhinderd zal worden. Zij vrezen tevens parkeer- en verkeershinder omdat volgens hen de toren een toeristische trekpleister zal vormen.*

*Verweerster meent dat het persoonlijk belang niet zomaar kan worden aangenomen en dat verzoekende partijen alleszins hun eigendomstitels dienen voor te leggen.*

*Verder kan bij vergelijking van de bijgebrachte stratenplan en de luchtfoto's (incl. schaalvermelding — zie stuk 9) met het kadasterplan zoals opgenomen op het vergunde plan 1/2 (zie stuk 3) vastgesteld worden dat de 1<sup>e</sup> verzoekende partijen, woonachtig aan de Fierkens-Heikant 26, op ca. 500m wonen van de inplantingsplaats van de toren, en de 2<sup>e</sup> verzoekende partijen, woonachtig aan de Heikant 19, op ca. 300m.*

*Bij dergelijke afstanden is het persoonlijk belang verre van evident (...).  
..."*

De verzoekende partijen repliceren:

*" ...*

*Verzoekende partij diende tijdens het openbaar onderzoek bezwaarschriften in met opmerkingen omtrent de vergunningsaanvraag. Tijdens de behandeling en bespreking van deze bezwaren werd nooit enige opmerking gemaakt omtrent de bewoning of het eigendomsrecht van verzoekende partijen. Verwerende partij heeft zodoende reeds erkend dat verzoekers wonen naast de plaats waarop het aangevraagde betrekking heeft en kan dus niet met goed gevolg daarna een exceptie aangaande het belang opwerpen.*

*De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in zijn arrest van 22 augustus 2012 de opgeworpen excepties aangaande het belang verworpen:*

...

### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat beroepen bij de Raad kunnen ingesteld worden door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker redelijkerwijs aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van hinder en nadelen ten gevolge van een bestreden beslissing.

Het betoog van de verzoekende partijen overtuigt in het licht van het aangevraagd project, dat het bouwen van een toeristische uitkijktoren en omgevingswerken omvat. De verzoekende partijen wijzen er niet ten onrechte op dat de uitkijktoren een grote hoogte heeft, hetgeen overigens ook wordt aangenomen in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen maken voldoende aannemelijk dat zij binnen een afstand wonen die visuele hinder kan ondervinden.

Het loutere gegeven dat de verzoekende partijen geen eigendomstitels voegen bij het verzoekschrift is niet voldoende om te doen twijfelen aan de woonplaats van de verzoekende partijen zoals vermeld in het verzoekschrift.

De exceptie van de verwerende partij kan niet aangenomen worden.

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

### **A. Voorafgaand**

De verwerende partij werpt op:

“ ...

*De verzoekende partijen stellen op pag. 5 in hun verzoekschrift dat de bestreden beslissing geheel identiek is aan de eerdere beslissing d.d. 03.08.2011 behalve voor wat betreft de toetsing van de inpasbaarheid in de bestaande omgeving. Zij stellen dat zij om die reden de middelen die voorheen geformuleerd werden in de procedure met rolnummer 1112/0069/SA/1/0045 hernemen, uitgezonderd het geactualiseerde eerste en het derde middel en het bijkomend zesde middel (zie verzoekschrift, pag. 5).*

*In het kwestieuze arrest d.d. 23.07.2013 vernietigde Uw Raad de eerdere beslissing van de verwerende partij d.d. 03.08.2011 om in essentie volgende redenen:*

*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.*

*Uw Raad geeft verder in het arrest nog aan:*

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

*Tegen dit arrest is geen cassatieberoep bij de Raad van State ingesteld.*

*Aldus dient besloten te worden dat met kracht van gewijsde geoordeeld is dat de vergunning behept was met een motiveringsgebrek en dat dit de ruimste vernietiging was die uitgesproken kon worden.*

*Dat geldt bijgevolg ook voor de thans bestreden beslissing, welke, zoals de verzoekende partij trouwens zelf stelt, geheel identiek is aan de eerdere beslissing, behalve voor wat betreft de toetsing van de inpasbaarheid in de bestaande omgeving.*

*De thans geformuleerde middelen 1 t.e.m. 5 dienen bijgevolg te worden verworpen waar zij ruimer zijn dan een motiveringsgebrek.*

*Volledigheidshalve en zonder nadelige erkenenis, wordt hierna toch op alle middelen en onderdelen gerepliceerd.*

*...*

De verzoekende partijen repliceren:

*“ ...*

*Verwerende partij laat diens verweer ten opzichte van de door verzoekers ontwikkelde middelen voorafgaan door enkele onjuiste preliminaire overwegingen. Verwerende partij citeert hiervoor uit het arrest van Uw Raad dd. 23 juli 2013 waarbij Uw Raad het eerdere vergunningsbesluit van de GSA vernietigd heeft.*

*...*

*Indien, per impossibile, Uw Raad niet opnieuw tot de gegrondheid van het derde middel zou besluiten, dient vastgesteld te worden dat de overige middelen, wanneer ze gegrond bevonden worden, eveneens tot de integrale vernietiging van het bestreden besluit zullen leiden.*

*Daarenboven dienen deze middelen geenszins verworpen te worden waar zij ruimer zijn dan een motiveringsgebrek, zeggend omdat Uw Raad in het arrest dd. 23 juli 2013 enkel het derde middel onderzocht heeft. Verwerende partij trekt hieruit ten onrechte het gevolg dat Uw Raad hierdoor geoordeeld zou hebben dat de overige middelen ongegrond zouden zijn, quod non. Middelen kunnen slechts gegrond of ongegrond bevonden worden in zoverre ze door Uw Raad werden onderzocht. Verwerende partij kan zich dus ook niet vruchteloos trachten te verschuilen achter de kracht van gewijsde waarin het arrest dd. 23 juli 2013 is gegaan.*

*Ook het argument dat verzoekers tegen voornoemd arrest van Uw Raad geen cassatieberoep zouden hebben ingesteld, is van iedere ernst ontdaan. Voornoemd arrest heeft immers de vernietiging van het integrale bestreden besluit tot gevolg gehad, waardoor verzoekers zelfs niet over enig belang zouden beschikken om een cassatieberoep bij de Raad van State in te stellen.*

*De voorafgaande overwegingen bij de bespreking van de middelen van verwerende partij zijn dan ook niet ernstig, minstens zijn ze niet dienstig bij de beoordeling van de door verzoekers aangehaalde middelen.*

*...”*

## *Beoordeling*

Het gezag van gewijsde van een eerder vernietigingsarrest geldt enkel voor het beschikkend gedeelte ervan en voor de motieven die het noodzakelijk tot grondslag hebben gediend. Uit de omstandigheid dat in dit vernietigingsarrest bepaalde onregelmatigheden die een verzoeker heeft

aangevoerd niet onderzocht werden, omdat ze niet tot een ruimere vernietiging konden leiden, kan niet afgeleid worden dat deze onregelmatigheden ongegrond zijn bevonden.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

## **B. Zesde middel**

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de hoorplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ze zetten uiteen:

“ ...

*Doordat, het bestreden besluit heroverweegt na eerdere vernietiging zonder verzoekers te horen, ofschoon daarom uitdrukkelijk werd verzocht bij aangetekende brief dd. 12 augustus 2013 (...)*

*Terwijl, het een zorgvuldig bestuur betaamt om de bezwaarindieners te horen wanneer zij daarom vragen, zeker in het kader van een heroverweging; dat de omstandigheid dat de VCRO dit niet uitdrukkelijk bepaalt (zoals dit wel het geval is in een reguliere procedure in geval van beroep) hieraan geen afbreuk doet vanuit het oogpunt van de gelijkheid; dat er immers geen enkele valabele reden bestaat waarom belanghebbende derden niet zouden worden gehoord in de bijzondere procedure, te meer daar deze procedure geen administratieve beroepsmogelijkheid kent, bij gebreke waarvan verzocht wordt de volgende prejudiciële aan het Grondwettelijk Hof te stellen:*

*"Schendt de VCRO en meer bepaald de bijzondere vergunningsprocedure van de artt. 4.7.26 t.e.m. 4.7.26/1 VCRO de artt. 10 en 11 Grondwet inzoverre geen mogelijkheid is voorzien om gehoord te worden door de vergunningverlenende overheid, ofschoon er geen beroepsmogelijkheid bestaat terwijl de reguliere procedure dit hoorrecht wel expliciet toekent?"*

*Zodat de in het middel opgesomde bepalingen en beginselen werden geschonden.*

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*Bij arrest d.d. 06.08.2013 heeft Uw Raad de beslissing d.d. 03.08.2011 vernietigd en aan de verwerende partij het bevel gegeven om binnen een termijn van 3 maanden een nieuwe beslissing over de aanvraag te nemen.*

*Er werd door Uw Raad geen bevel gegeven aan de verwerende partij om verzoekers voorafgaandelijk aan die nieuwe beslissing te horen.*

*Verzoekers hebben bovendien ook op geen enkel moment in het kader van de procedure 1112/0069/SA/1/0045 aan Uw Raad verzocht om aan de verwerende partij, ingeval van vernietiging, te bevelen verzoekers te horen voorafgaandelijk aan de nieuwe beslissing.*

*Nochtans voorziet art. 4.8.2 VCRO wel uitdrukkelijk in die mogelijkheid. Uw Raad kan immers de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.*



*Indien verzoekers het oneens waren met de impliciete beslissing van Uw Raad dat zij niet gehoord dienden te worden voorafgaandelijk aan de nieuwe beslissing, hadden zij trouwens ook cassatieberoep dienen in te stellen bij de Raad van State. Dit hebben zij evenmin gedaan.*

*Verder beargumenteren verzoekers in het verzoekschrift op generlei wijze dat een ev. hoorzitting tot een naar einddictum andere beslissing had moeten leiden, m.n. tot een weigering van de aanvraag, of dat zij hun bezwaar en hun argumentatie zoals reeds opgenomen in het verzoekschrift dat leidde tot het annulatie-arrest d.d. 06.08.2013, en dus reeds bekend aan verweester, inhoudelijk nog fundamenteel konden uitbreiden.*

*Hun specifiek belang bij dergelijke hoorzitting wordt derhalve ook niet gestaafd. Het is overigens zo dat de aanvrager van de vergunning, i.c. het gemeentebestuur van Neerpelt, ook niet werd gehoord na het arrest d.d. 06.08.13.*

*Waarin schuilt dan de daadwerkelijk feitelijke ongelijkheid van behandeling? Die is er niet, verzoekers spiegelen zich in het verzoekschrift aan de hypothese dat er een beroep hangende zou zijn bij de deputatie, maar dat is niet van toepassing.*

*De hoorplicht als beginsel van behoorlijk bestuur geldt tenslotte slechts in die hypothese dat de beslissing die genomen wordt een ernstige maatregel betreft en dat die beslissing genomen wordt op grond van het persoonlijk gedrag van de betrokkene die verzocht heeft gehoord te worden (...).*

*Dat is i.c. duidelijk niet het geval. De beslissing is niet gesteund op het persoonlijk gedrag van verzoekers maar louter op ruimtelijke motieven.  
..."*

De tussenkomende partij zet uiteen:

*" ...*

*Als algemeen rechtsbeginsel geldt de hoorplicht voor zover t.a.v. een persoon een ernstige maatregelen genomen wordt die gebaseerd is op diens persoonlijk gedrag, dat hem als tekortkoming wordt aangerekend, en welke maatregel van aard is om zijn belang zwaar aan te tasten. ... De verwerende partij heeft bij het toekennen van de vergunning aan de tussenkomende partij de aanvraag beoordeeld op grond van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening en niet op een concrete gedraging van de verzoekende partijen.*

*Het beginsel van behoorlijk bestuur met betrekking tot de hoorplicht geldt verder niet in zoverre een uitdrukkelijke regeling is uitgewerkt. Indien de hoorplicht door een norm is voorgeschreven maar de inhoud van die verplichting niet nader is bepaald, dient het optreden van de overheid op dat vlak dan ook worden getoetst aan de verplichtingen die het bestuur op grond van het beginsel van de hoorplicht moet nakomen. ...*

*Het is in die zin zelfs niet correct dat in artikelen 4.7.26 tot en met 4.7.26/1 een uitdrukkelijke regeling over de hoorplicht ontbreekt. De vergunningsaanvraag is immers onder de 4.7.26. §4 bepaalde gevallen onderworpen aan een openbaar onderzoek. In het kader van dit openbaar onderzoek hebben de verzoekende partijen bezwaar kunnen indienen. Die bezwaren zijn behandeld.*

*De analogie die getrokken wordt met de administratieve beroepsmogelijkheid bij de reguliere procedure gaat niet op.*

*De vraag van de verzoekende partijen rijst dan eerder naar de bestaanbaarheid van enerzijds de reguliere procedure met een beoordeling van de aanvraag in eerste aanleg met nadien een beroepsmogelijkheid en anderzijds de bijzondere procedure waarin in eerste en laatste aanleg wordt beslist.*

*Het is juist omwille van het ontbreken van die administratieve beroepsmogelijkheid dat ook niet in een soortgelijk hoorrecht kan worden voorzien. Dit hoorrecht heeft o.a. specifiek betrekking op de beoordeling van de Deputatie op basis van het verslag van de PSA. ... In de reguliere procedure dient de PSA opnieuw een verslag op te stellen na de vernietiging door uw Raad. Omwille van dit nieuwe verslag dient de beroepsindiener inderdaad te worden gehoord vooraleer het herstelbesluit te nemen. Verder merkt de tussenkomende partij op dat wanneer de aanvrager de beroepsindiener is, de Deputatie niet verplicht is op het verzoek tot horen van omwonenden in te gaan.*

*In de bijzondere procedure is geen verslag van de PSA en bijkomend hoorrecht voorhanden, aangezien de verwerende partij de aanvraag daar meteen in eerste en laatste aanleg beoordeeld.*

*...*

De verzoekende partijen dupliceren:

*“ ...*

*40. Het is irrelevant of verzoekers tijdens de procedure bij Uw Raad onder rolnummer 1112/0069/SA/1/0045 gevraagd hebben om in geval van vernietiging opnieuw gehoord te worden. Het is eveneens irrelevant dat Uw Raad dit niet bevolen heeft. Hieruit kan, in tegenstelling tot wat verwerende partij beweert, geenszins worden afgeleid dat verwerende partij niet gehouden was om verzoekers opnieuw te horen. Verzoekers hadden hier immers schriftelijk expliciet om verzocht. Er was dan ook geen enkele noodzaak voor verzoekers om cassatieberoep tegen dit voor hen gunstige vernietigingsarrest in te stellen. Zij zouden hier zelfs geen enkel belang bij hebben gehad.*

*Dat verwerende partij niet gehouden zou zijn om verzoekers te horen, omdat het bestreden besluit niet gesteund zou zijn op het persoonlijk gedrag van verzoekers, is manifest onjuist. Het is inderdaad zo dat een bestuur altijd gehouden is om een rechtsonderhorige te horen wanneer het bestuur een besluit wil nemen dat gesteund is op het persoonlijk gedrag van de rechtsonderhorige. Ten onrechte meent verwerende partij hieruit te kunnen afleiden dat zij als vergunningverlenende overheid nooit gehouden zouden zijn tot het horen van een rechtsonderhorige, in casu verzoekers, omdat het bestreden besluit zogezegd niet gesteund zou zijn op het persoonlijk gedrag van verzoekers.*

*De zeer beperkende interpretatie die verwerende partij aan de hoorplicht geeft, zou tot gevolg hebben dat de hoorplicht enkel nog van toepassing is in geval van tuchtrecht, gemeentelijke administratieve sancties en dergelijke geen toepassing meer zou kennen binnen andere takken van het administratief recht, zoals het ruimtelijk ordeningsrecht. Dergelijke interpretatie holt de hoorplicht aldus ten onrechte uit. Overigens blijkt uit uiteenzetting die tussenkomende partij zelf geeft, over de werking van de hoorplicht binnen de reguliere procedure, dat de hoorplicht wel degelijk van toepassing is op stedenbouwkundige vergunningsbesluiten.*

41. Ook de argumentatie van tussenkomende partij kan niet worden weerhouden. Zo gaat de vergelijking met artikel 4.7.26 § 4 VCRO, dat zagezegd zou bepalen dat de vergunningsaanvraag in bepaalde gevallen onderworpen is aan een openbaar onderzoek, helemaal niet op. Tussenkomende partij verwacht de regeling inzake het openbaar onderzoek met de hoorplicht. De wettigheidskritiek van verzoekers hebben geen uitstaan met een openbaar onderzoek, doch wel met het feit dat zij na vernietiging niet voorafgaand aan de beslissing na heroverweging werden gehoord.

De analogie die verzoekers maken tussen de reguliere procedure en de bijzondere procedure gaat, in tegenstelling tot wat tussenkomende partij beweert, wel degelijk op. Tussenkomende partij meent onterecht dat in de reguliere procedure de vergunningverlenende overheid enkel gehouden is om een partij te horen na vernietiging van een vergunningsbeslissing, omdat de PSA na vernietiging een nieuw verslag dient op stellen. Tussenkomende partij maakt daarbij een volkomen foutieve interpretatie van artikel 4.7.23 §§ 1 en 2 VCRO, dat als volgt luidt:

...

Het horen van partijen hangt binnen de reguliere procedure dus geenszins af van het verslag van de PSA, doch wel van het feit of zij gevraagd hebben om schriftelijk of mondeling gehoord te worden. Zulks is ook ten deze het geval. Het is niet omdat er binnen de bijzondere procedure geen voorafgaand verslag moet worden opgesteld, dat verzoekers niet voorafgaandelijk gehoord dienen te worden indien zij daarom verzoeken.

Minstens vragen verzoekers met eerbied om hierover de door hen in het middel geformuleerde prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof te stellen.

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen een bezwaarschrift hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek en derhalve in die mate betrokken partijen zijn in de administratieve vergunningsprocedure die heeft geleid tot de bestreden beslissing. Het blijkt tevens dat de verzoekende partijen na het vernietigingsarrest van 23 juli 2013 de verwerende partij hebben verzocht om te worden gehoord.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partijen niet werden gehoord.

De verzoekende partijen suggereren om de volgende prejudiciële vraag te stellen:

*“Schendt de VCRO en meer bepaald de bijzondere vergunningsprocedure van de artt. 4.7.26 t.e.m. 4.7.26/1 VCRO de artt. 10 en 11 Grondwet inzoverre geen mogelijkheid is voorzien om gehoord te worden door de vergunningverlenende overheid, ofschoon er geen beroepsmogelijkheid bestaat terwijl de reguliere procedure dit hoorrecht wel expliciet toekent?”*

Gelet op artikel 26, § 2 van de Bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof wordt de aangehaalde prejudiciële vraag gesteld.

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

1. De debatten worden heropend.
2. Aan het Grondwettelijk Hof wordt de volgende prejudiciële vraag gesteld:

*"Schenkt de VCRO en meer bepaald de bijzondere vergunningsprocedure van de artikelen 4.7.26 tot en met 4.7.26/1 VCRO de artikelen 10 en 11 Grondwet in zoverre geen mogelijkheid is voorzien om gehoord te worden door de vergunningverlenende overheid, ofschoon er geen beroepsmogelijkheid bestaat terwijl de reguliere procedure dit hoorrecht wel expliciet toekent?"*

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ