

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2012/0172 van 22 augustus 2012**  
**in de zaak 1112/0069/SA/3/0045**

*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  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*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  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
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  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 19 september 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling Limburg van 3 augustus 2011 waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het [REDACTED] en het uitvoeren van omgevingswerken.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomen de partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

Met een beschikking van 18 november 2011 stelt de voorzitter van de Raad vast dat de voorzitter van de vierde kamer, waaraan de zaak initieel was toegewezen, zich van de zaak wenst te onthouden en wijst de zaak daarom toe aan de derde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 februari 2012, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER 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 GEBRUIERS die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **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 vastgesteld, met een beschikking van 21 november 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

## **IV. FEITEN**

Op 2 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen de 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”*.

Op 9 februari 2011 werd een stedenbouwkundige vergunning bekomen voor het uitbreiden van de parking [REDACTED].

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

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 mei 2011 tot en met 11 juni 2011, worden vijf bezwaarschriften ingediend, ondertekend door 54 verschillende personen, en onder meer uitgaande van de huidige verzoekende partijen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 1 juni 2011 een gunstig advies uit. De aanvraag is gelegen in (de nabijheid van) een Ramsar-gebied of een vogelbeschermingsgebied en een habitatbeschermingsgebied.

De provinciale dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg brengt op 7 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Archeologie brengt op 7 juni 2011 een gunstig advies uit, onverminderd de vondstmeldingsplicht.

Op 27 juni 2011 neemt de tussenkommende partij het volgende 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 [REDACTED] en [REDACTED]. 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 [REDACTED]. 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 [REDACTED].*

*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 enkel inkijk in de privé achtertuinen van de [REDACTED] 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, grootte) 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 [REDACTED] afgesproken worden om het grasplein ten noorden van het cafetaria-gedeelte van de [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] valt niet onder een categorie waar een verplichting van MER op rust.

...”

Op 3 augustus 2011 beslist de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen en doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

“...

- 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 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 nabij gelegen woongebied met landelijk karakter is ingevuld met woningen zoals de stedenbouwkundige bepalingen mogelijk maakten. Onderhavige aanvraag, [REDACTED], is

*mogelijk in de zone van openbaar nut. Het voorliggend conceptvoorstel geeft een sterke aanwezigheid van de [REDACTED] in het projectgebied. De [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED]. 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 ontwerphoofnota.*

...

*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 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.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

Uit de door de verzoekende partijen neergelegde stukken blijkt, hetgeen niet wordt betwist door de verwerende partij en de tussenkommende partij, dat de in artikel 4.7.26, §4, eerste lid, 6° VCRO bedoelde mededeling op 5 augustus 2011 werd aangeplakt. Het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging werd door de verzoekende partijen ingediend met een ter post aangetekende brief van 19 oktober 2011 en is bijgevolg tijdig.

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

*De woningen van verzoekers bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van de site waarvoor met de bestreden beslissing 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 [REDACTED], 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).*

...”

2.

De verwerende partij betwist het rechtens vereiste belang van de verzoekende partijen:

“  
...

*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 [REDACTED], op ca. 500m wonen van de inplantingsplaats van de toren, en de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verzoekende partijen, woonachtig aan de [REDACTED], op ca. 300m.*

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

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3<sup>o</sup> VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3<sup>o</sup> VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3<sup>o</sup> VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partijen kunnen in het licht van het voorgaande niet bijgetreden worden wanneer zij lijken aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat gelegen is in de nabijheid van het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, hen op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen.

De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3<sup>o</sup> VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden. Dit geldt des te meer nu blijkt, zoals de verzoekende partijen ook zelf lijken aan te geven, dat de woningen van de verzoekende partijen niet vlak naast de percelen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning, gelegen zijn.

Anderzijds is de Raad van oordeel dat de aanwezigheid van enige afstand tussen de percelen, zijnde het voorwerp van de bestreden beslissing, en de woonplaats van de verzoekende partijen niet automatisch aanleiding moet geven tot het afwijzen van een belang.

3.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad weerhoudt

de mogelijke aantasting van hun rustig woongenot, de mogelijke schending van hun privacy, de eventuele toenemende verkeershinder en parkeerproblemen en de gebeurlijke visuele hinder. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

Gegeven voorgaande vaststellingen en rekening houdend met de stukken waarover de Raad thans beschikt, acht de Raad het niet noodzakelijk dat de verzoekende partijen de titels voorleggen waaruit hun zakelijke of persoonlijke rechten blijken.

De exceptie van de verwerende partij kan dan ook niet aangenomen worden.

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

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

*“...*

*Vooreerst zal de bouw van een 38 m hoge uitkijktoren aanleiding geven tot een sterk verlies aan privacy in hoofde van de in de nabijheid gelegen woningen.*

*Gelet op de bouwhoogte van het met de bestreden beslissing vergunde gebouw, nl. 38 m boven maaiveldhoogte (sic!), zullen de beklimmers van de toren een zicht rechtstreeks in de tuinen en woningen van verzoekers kunnen genieten. Elke privacy gaat zodoende verloren, en dit terwijl verzoekers nochtans woonachtig zijn in een bestemmingsgebied (woongebied en woongebied met een landelijk karakter) dat bij uitstek dergelijke privacy zou moeten kunnen waarborgen, gelet op het normaliter rustige en groene karakter ervan.*

*Uit het omgevingsverslag van MAVA (stuk 5) blijkt duidelijk dat er minstens voor eerste verzoekende partijen (woning aan de [REDACTED]) rechtstreekse inkijk mogelijk is van op het panoramaniveau van de toeristische uitkijktoren en van op het niveau van ANB. Uit figuur 5 bij deze studie blijkt duidelijk dat hun woning en tuin buiten de afgeschermd zone ligt. Dit betekent dat de bezoekers van de toeristische uitkijktoren rechtstreeks zicht kunnen nemen tot de woning, het terras en een deel van de tuin van eerste verzoekende partij. Daarbij moet opgemerkt worden dat de toeristen die de toeren zullen bezoeken, vaak*



gebruik zullen maken van verrekijkers en telediensten om het weidse panorama te verkennen. Zij zullen dan ook het gaan en staan van eerste verzoekende partijen in detail kunnen observeren (of bespieden). Dit is een onaanvaardbare en zeer ernstige aantasting van de privacy van eerste verzoekende partijen, hetgeen op zich beschouwd moet worden als een MTHEN.

13. Tevens zullen verzoekers door de geplande werken lawaaihinder en verlies van het rustig karakter van de woonomgeving ondervinden, doordat de site als een lokale toeristische trekpleister gepromoot zal worden. Door het toegenomen verkeer naar de uitkijktoren en de ontspannings-, "pick nick"-, en speelzone, zal het lawaai in de omgeving sterk toenemen (H. SIMONART en D. RENDERS, "La violation prétendue d'un droit fondamental", in X., Liber amicorum Paul Martens. L'humanisme dans la résolution des conflicts. Utopie ou réalité?, Brussel, De Boeck & Larcier, 2007, p.168-169).

Aangezien de toeristische uitkijktoren door de gemeente gepromoot wordt als toeristische trekpleister, kan niet ontkend worden dat de bouw en ingebruikname van de toren een significante verhoging van de reeds bestaande verkeershinder en parkeerproblemen met zich zal brengen. Zoals blijkt uit het omgevingsverslag van MAVA (stuk 5) krijgen de ■■■ nu reeds alle verkeer naar het recreatie- en sportcomplex ■■■ te verwerken (in totaal ongeveer 500 verkeersbewegingen door de ■■■ op topdagen). Door de ingebruikname van de toeristische uitkijktoren zal het aantal verkeersbewegingen in de ■■■ nog aanzienlijk toenemen.

Daarenboven zal dit eveneens zorgen voor bijkomende parkeerproblemen, aangezien de bestaande parking nu reeds ruim ontoereikend is en bij realisatie van het project het aantal parkeerplaatsen nog eens verminderd zal worden. Dit zal tot gevolg hebben dat de bezoekers van de ■■■ nog meer genooddaakt zullen zijn tot wildparkeren in de omliggende straten.

Daarenboven zullen verzoekers ernstige zichthinder lijden, aangezien zij zullen moeten uitkijken op een 38 meter hoge toren in hout en staal, daar waar zij vroeger een ongerept zicht op het natuurgebied konden genieten.

Ten overvloede is het zo dat de uitvoering van de vergunning nadelige effecten zal sorteren op de aanwezige natuurwaarden van het gebied dat werd aangeduid als Habitat- en Vogelrichtlijngebied (natuurschade).

Cumulatief bekeken hebben voormelde hinderaspecten een ernstig karakter, en zullen zij een zware impact hebben op de directe leefomgeving van verzoekers.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

\* In 1<sup>e</sup> orde beweren verzoekers allemaal dat zij ernstige privacyhinder leiden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (verzoekschrift, pag. 27, bovenaan).

In de volgende alinea moeten zij die bewering zelf intrekken en herroepen, nota bene op basis van het verslag van MAVA, een studiebureau dat zij zelf instelden (verzoekschrift, pag. 27, 2<sup>e</sup> volledige alinea).

*Alsdan geldt het nadeel van de privacyhinder blijkbaar enkel nog voor de 1<sup>e</sup> verzoekende partijen.*

*De 1<sup>e</sup> verzoekende partijen wonen echter aan de [REDACTED]. Dit is liefst op ca. 500m van de toren. Bij dergelijke afstanden tot de woning kan er geen vermoeden van privacystoring meer zijn. Gemeten vanaf een hoogte van 37m (top [REDACTED]) bedraagt de afstand trouwens nog meer.*

*De foto's tonen bovendien aan dat er zich diverse constructies en bomen bevinden in de zichtlijn van de inplantingsplaats van de [REDACTED] naar de woningen van de verzoekende partijen (vgl. stuk 9 met stuk 3 – kadasterplan).*

*Tevens moet worden opgemerkt dat de [REDACTED] precies geconcipieerd is om inkijk nagenoeg onmogelijk te maken (zie ook stuk 1, pag. 9, o.a. door de doorkijkhoogte te beperken tot 20 cm en door het trap en loopgedeelte dicht te maken met hout aan de noord- en de westzijde).*

*Bovendien heeft de verwerende partij nog de uitkragende luifelconstructie aan toegevoegd als voorwaarde (stuk 1, pag. 10).*

*Verzoekers betrekken deze pertinente gegevens niet in de afweging en willen dan ook ten onrechte de indruk wekken als zou er volledig vrij en onbelemmerd ingekeken kunnen worden vanuit de toren.*

*\* M.b.t. de beweerde verkeershinder en parkeerproblemen dient vooreerst te worden opgemerkt dat verzoekers dit nadeel zelf situeren aan de [REDACTED] (zie verzoekschrift, pag. 27, onderaan).*

*De 1<sup>e</sup> verzoekende partijen zijn echter niet woonachtig aan de [REDACTED] maar de [REDACTED], hetgeen een andere, verder op gelegen, straat is. Zij kunnen dit dan ook niet als een persoonlijk MTHEN invoeren.*

*Daarnaast halen de verzoekende partijen zelf aan dat de [REDACTED] vlakbij het reeds bestaande recreatie- en sportcomplex [REDACTED] ingeplant zal worden en dat zij momenteel reeds met verkeershinder en parkeerproblemen geconfronteerd worden (verzoekschrift, pag. 27, onderaan: “verhoging van de reeds bestaande verkeershinder en parkeerproblemen”).*

*In die omstandigheden is het evenwel aan verzoekers om aan te tonen dat de toename als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (cf. oorzakelijk verband) dermate substantieel zal zijn dat dit een MTHEN uitmaakt.*

*...*

*\* Ook de uiteenzetting van verzoekers over het beweerde MTHEN in de vorm van visuele hinder overtuigt niet.*

*Vooreerst is de bewering van verzoekende partijen dat zij “vroeger een ongerept zicht op het natuurgebied konden genieten (verzoekschrift, pag. 28, bovenaan) pertinent onjuist.*

*Verweerster verwijst naar de luchtfoto's die zij voegt bij haar stukken (stuk 9). Het betreft ter plaatse helemaal geen open gebied met verre en wijdse zichten op natuur.*

*Integendeel is het gebied relatief dicht bebouwd met woningen en allerlei andere infrastructuur (o.a. site de [REDACTED]).*

*...*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*Vooraf de eerste verzoekende partijen wonen wel bijzonder ver van de aanvraag. De eerste verzoekende partijen wonen op ongeveer 500 meter van de aanvraag. De vierde verzoekende partij woont op ongeveer 175 meter van de aanvraag. De tweede en derde verzoekende partij wonen dan weer op een afstand van 350 meter van de toren. De verzoekende partijen wonen allen op zeer ruime afstand van de toren (stuk 3).*

*...*

*Op stuk 3 is de zichtlijn ingetekend in de richting van de verzoekende partijen. Hieruit blijkt nog maar eens dat de verzoekende partijen niet hoeven te vrezen voor inkijk in hun woningen en tuinen. De verzoekende partijen liggen allen binnen de visueel beschermde zone. Ook de eerste verzoekende partijen liggen, i.t.t. wat zij beweren, op een afstand van 500 meter, binnen de visueel beschermde zone.*

*Het is de taak van de verzoekende partijen om aan te tonen dat het ontwerp vertrekt van uitgangspunten die onjuist zijn en dat de voorzieningen niet van die aard zijn om hun privacy te garanderen. Lezing van hun verzoekschrift leert dat zij hier niet in slagen.*

*De verzoekende partijen menen dat de bezoekers met verrekijkers hen zullen bespieden. Dit is niet alleen zeer hypothetisch maar ook eerder onwaarschijnlijk.*

*...*

*Uit de luchtfoto die hoger werd bijgebracht blijkt dat de verzoekende partijen allen wonen binnen een stedelijke omgeving. De komst van de [REDACTED] kan bezwaarlijk worden aanzien als een dermate verstorend element dat de verzoekende partijen hun rustig woonklimaat zullen verliezen.*

*De eerste verzoekende partijen wonen op 500 meter van de [REDACTED] zodat met een aan de zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden gesteld dat zij nooit enige geluidshinder zullen ondervinden. De woning van de overige verzoekende partijen, eveneens gelegen op grote afstand van de [REDACTED], bevindt zich telkens aan de weg [REDACTED] en in een stedelijke omgeving. Ook zij zullen naar alle waarschijnlijkheid geen enkele geluidshinder ondervinden.*

*...*

*De verzoekende partijen tonen niet aan dat er zich op dit ogenblik verkeersproblemen zouden voordoen. Nogmaals, gelet op hun ligging t.o.v. de [REDACTED] valt niet in te zien op welke wijze zij hier last van zouden ondervinden.*

*...*

*Volgens de verzoekende partijen genieten zij heden van een ongerept zicht op het natuurgebied. Dit is niet juist. Uit de luchtfoto blijkt dat zij zich in een stedelijke omgeving bevinden. De verzoekende partijen brengen ook geen fotoreportage bij om hun beweringen aannemelijk te maken.*

*...”*

## Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan evenwel niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, stellen de verzoekende partijen vooreerst dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ‘*een sterk verlies aan privacy*’ als gevolg van inkijk, in het bijzonder door middel van verrekijkers en teledenzen, vanuit de uitkijktoren zal veroorzaken.

Aangezien de toren en de omgevingswerken als een toeristische trekpleister zullen gepromoot worden, menen de verzoekende partijen voorts dat zij ‘*lawaaihinder en verlies van het rustig woongenot*’ zullen ondervinden en dat de reeds bestaande verkeershinder en parkeerproblemen significant zullen verhogen. De bestaande parking zou nu reeds ontoereikend zijn en door de uitvoering van de werken zal het aantal parkeerplaatsen bijkomend verminderen hetgeen, nog volgens de verzoekende partijen, aanleiding zal geven tot wildparkeren in de omliggende straten.

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal nadelige effecten hebben voor de aanwezige natuurwaarden en tevens zullen de verzoekende partijen naar eigen zeggen ernstige zichthinder lijden aangezien ze moeten uitkijken op een 38 meter hoge toren in hout en staal. De vermelde hinderaspecten hebben cumulatief een ernstig karakter en zijn naar het oordeel van de verzoekende partijen onherstelbaar omdat het voor een particulier onmogelijk, minstens zeer moeilijk is, om via gerechtelijke weg de afbraak te bekomen.

3.

De Raad stelt vooreerst vast dat de verzoekende partijen lijken aan te voeren dat zij allen, met uitzondering voor wat het voorgehouden verlies aan privacy betreft, in gelijke mate ernstige hinder zullen ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De Raad is van oordeel dat zulks moeilijk het geval kan zijn aangezien, met de tussenkomende en de verwerende partij, moet vastgesteld worden dat de woningen van de verzoekende partijen zich op sterk variërende afstanden (ca. 175m, 350m en 500m) van de geplande toren bevinden en dat ook de oriëntatie van hun woningen ten opzichte van de toren sterk verschilt.

Er kan dan ook bezwaarlijk betwist worden, onverminderd de hierna volgende overwegingen, dat voorgaande vaststelling zowel de ernst als het persoonlijk karakter van de door de verzoekende partijen ingeroepen nadelen ontegensprekelijk sterk ter discussie stelt.

4.

Voor wat de ingeroepen privacyhinder betreft, merkt de Raad op dat de verzoekende partijen zelf lijken aan te geven dat in wezen enkel de eerste en de tweede verzoekende partij desgevallend geconfronteerd zullen worden met inkijk vanaf de vergunde toren aangezien hun woning naar eigen zeggen buiten de afgeschermd zone en dus binnen het gezichtsveld van de toren ligt. Of zulks impliceert dat er ook daadwerkelijk sprake zal zijn van een onaanvaardbare en dus zeer ernstige aantasting van de privacy van de eerste en de tweede verzoekende partij is naar het oordeel van de Raad evenwel niet, minstens onvoldoende, aangetoond.

De Raad stelt immers vast dat de betrokken woning zich op circa 500m van de uitkijktoren bevindt en dat, hetgeen de eerste en de tweede verzoekende partij evenzeer erkennen, in alle redelijkheid dient aangenomen te worden dat inkijk slechts mogelijk kan zijn op voorwaarde dat de bezoekers van de toren zich bedienen van verrekijkers en/of teledieners en in de niet bewezen hypothese dat het concept van de toren, evenals de aanvullende voorwaarde (de uitkragende luifelconstructie), ontoereikend zijn om de privacy van de omwonenden te garanderen. Met de verwerende partij stelt de Raad bijkomend vast dat er zich tussen de toren en de woning van de eerste en de tweede verzoekende partijen nog talrijke bomen en constructies bevinden, de verzoekende partijen houden hiermee geen rekening, zodat geoordeeld dient te worden dat het ingeroepen nadeel veeleer hypothetisch is en derhalve onvoldoende ernst vertoont om de schorsing van de bestreden beslissing te verantwoorden.

5.

In zoverre de verzoekende partijen verder aanvoeren dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing het rustig karakter van hun woonomgeving ernstig zal aantasten en verwijzen naar diverse hinderaspecten (lawaai- en verkeershinder en parkeerproblemen als gevolg van een toename van het verkeer naar de toren die als toeristische trekpleister wordt, zal worden, gepromoot), is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen ook op dit punt hebben nagelaten om de ernst ervan, evenals het moeilijk te herstellen karakter, concreet te duiden en te individualiseren. De door de verzoekende partijen aangehaalde hinderaspecten worden dermate algemeen en vaag omschreven dat ze het niveau van de loutere hypothese niet overstijgen en er evenmin valt op te maken of ze rechtstreeks voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dan wel uit de exploitatie van de uitkijktoren.

De Raad wenst voorts op te merken dat niet voorbij kan worden gegaan aan de vaststelling dat de woningen van de verzoekende partijen zich in een woongebied, respectievelijk een woongebied met landelijk karakter bevinden, dat grenst aan een gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen waarin het bestreden project, binnen het reeds bestaande sport- en recreatiecomplex ■■■■■, moet gesitueerd worden. De actuele planologische configuratie van de omgeving veronderstelt met andere woorden een verwevenheid van uiteenlopende functies en bestemmingen en de hieruit voortvloeiende in redelijkheid te verwachten hinder.

Van de verzoekende partijen mag dan ook een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk zonder meer kan aangenomen worden, minstens tonen de verzoekende partijen zulks niet voldoende concreet aan, dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan de bestaande planologische context van de omgeving. Het is aan de verzoekende partijen om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan de bestaande verwevenheid aan functies enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde

hinder mag verondersteld worden, aan te tonen. Het komt de Raad geenszins toe om het administratieve dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partijen ambtshalve op dit punt te onderzoeken.

De verzoekende partijen dragen de bewijslast en dienen de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen te concretiseren en aanschouwelijk te maken. Uit de in het verzoekschrift vermelde gegevens en uit de door de verzoekende partijen meegedeelde stukken kan zulks evenwel niet worden afgeleid. De loutere omstandigheid dat de toren zal worden, dan wel wordt, gepromoot als een toeristische trekpleister volstaat niet om het verbreken of het ernstig verstoren van het vermelde evenwicht aan te tonen.

6.

Met betrekking tot de aangehaalde parkeerproblemen en het gevreesde wildparkeren omdat er volgens de verzoekende partijen in het bestreden project onvoldoende parkeerruimte zou zijn voorzien, verduidelijken de verzoekende partijen niet hoe dit voor hen een persoonlijk probleem zou doen ontstaan dat voor hen tevens ernstig en moeilijk te herstellen is. De verzoekende partijen tonen immers niet aan dat de omliggende straten niet geschikt zijn om te parkeren, of dat aldaar te weinig parkeerplaatsen voorhanden zijn.

Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien dat op 9 februari 2011 een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen voor het uitbreiden van de parking [REDACTED]. Daarenboven tonen de verzoekende partijen ook niet aan dat zij in het verleden reeds problemen zouden hebben gehad in verband met wildparkeren of parkeren op eigen terrein. Tot slot merkt de Raad op dat eventuele verkeershinder, al dan niet gepaard gbedaande met parkeerhinder slechts kan ontstaan na de uitvoering der bouwwerken, met name bij het in gebruik nemen van de uitkijktoren en dus niet bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwwerken op zich.

7.

In zoverre de verzoekende partijen verder menen zichthinder te zullen lijden, is de Raad van oordeel dat noch de ernst, noch het moeilijk te herstellen karakter, van dit nadeel kunnen beoordeeld worden aan de hand van de voorgelegde stukken. De verzoekende partijen leggen immers geen enkel stuk voor waaruit hun actuele uitzicht blijkt zodat niet, minstens niet voldoende concreet, kan nagegaan worden of hun actuele uitzicht op de omliggende omgeving op ernstige wijze zal worden verstoord, dan wel aangetast. Op grond van de door de verzoekende partijen neergelegde luchtfoto's, waaruit blijkt dat er zich tussen de woningen van de verzoekende partijen nog bebouwing en bebossing bevindt, kan deze beoordeling alvast niet worden gemaakt.

Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, kan de Raad de ernst van de ingeroepen visuele hinder dan ook niet onderzoeken.

8.

Ook de beweerde natuurschade is niet van die aard dat zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen veroorzaakt. De verzoekende partijen laten immers na om met voldoende concrete gegevens te staven hoe zij hierdoor een persoonlijk nadeel kunnen ondervinden. In zoverre de verzoekende partijen hiermee, minstens indirect verwijzen naar hun vierde middel, is de Raad van oordeel dat zulks niet kan beschouwd worden als een nadeel in de zin van artikel 4.8.13 VCRO maar als een argument dat betrekking heeft op de eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft evenwel een discussie over de grond van de zaak en levert op zich bijgevolg geen nadeel op dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

9.

De uiteenzetting van de verzoekende partijen bevat bijgevolg geen afdoende concrete en precieze gegevens die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen. Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen**

Aangezien in het vorige onderdeel werd vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde.

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

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.

2. De zaak wordt met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0069/SA/1/0045.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 augustus 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER