

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1617/0010 van 6 september 2016
in de zaak RvVb/1415/0454/SA/0431

In zake: de heer **Sven SPOOREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Inke DEDECKER en Claudia DUCHATEAU
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Spoorwegstraat 105
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom ROOSEN

verwerende partij

Tussenkomende partij: mevrouw **Sofie GIELEN**

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt van 7 november 2014 gedeeltelijk ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 3910 Neerpelt, Schansstraat 23A en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 880E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 23 juni 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inke DEDECKER die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Tom ROOSEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Joris GEBRUERS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

Mevrouw Sofie GIELEN verzoekt met een aangetekende brief van 26 mei 2015 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 29 mei 2015 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

1.

Op 21 maart 2013 dienen de tussenkomende partij en de heer Bart GIELEN een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning met wegaanleg”*. De verwerende partij verleent op 16 oktober 2013 in graad van administratief beroep onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 6 december 2013 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de beslissing van 16 oktober 2013 ingesteld. Deze zaak is gekend bij de Raad onder het rolnummer 1314/0226/SA/3/0192.

Met een arrest van 13 mei 2014 (nr. S/2014/0069) heeft de Raad de tenuitvoerlegging van de beslissing van 16 oktober 2013 geschorst en vervolgens werd vermelde beslissing, bij gebrek aan een verzoek tot voortzetting, vernietigd met een arrest van 2 september 2014 (nr. A/2014/0618).

2.

Op 6 november 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partij en de heer Kris BLOEMEN bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter, deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het perceel is eveneens gelegen binnen een speciale beschermingszone die deel uitmaakt van het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden, meer bepaald binnen de Speciale Beschermingszone in uitvoering van de vogelrichtlijn “3.14 Hamonterheide, Hageven, Buitenheid, Mariahof en Stamprooierbroek”.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 6 november 2014 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt verleent op 7 november 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

EVALUATIE DOOR DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

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

Conclusie: De aanvraag wordt gunstig geëvalueerd.

...

Voldoende uitgeruste weg

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

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

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

Watertoets

Resultaat van de watertoets :

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

Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hamelwaterput en infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geleedende gewestelijke

stedenbouwkundige verordening. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

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

Screening project-milieueffectrapportage

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

Beoordeling van de adviezen

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar inzake bouwaanvraag

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

Externe adviezen

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

Bespreking van het openbaar onderzoek

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

Functionele inpasbaarheid

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

Mobiliteitsimpact

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

Schaal

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

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

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

Visueel-vormelijke elementen

Er worden eigentijdse duurzame materialen gebruikt.

Cultuurhistorische aspecten

Er zijn geen cultuurhistorische aspecten van toepassing op deze locatie.

Bodemreliëf

Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aan te leggen tuin ligt achter de bestaand tuin, de woning ligt achter de bestaande woning.

Er wordt een haag aangeplant op wettelijke afstand en met een toegelaten hoogte als scheiding met het bestaand perceel Schansstraat 23, de aanplanting van deze haag is niet vergunningsplichtig bij plaatsing op 50 cm van de perceelgrens.

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

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

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

...

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

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

Na de hoorzitting van 3 februari 2015 beslist de verwerende partij op 25 februari 2015 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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

...

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

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

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

Overwegende dat het voorliggende (bouw)project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet in een overstromingsgevoelig gebied ligt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect op de ruimte voor water beperkt is; dat enkel door de

toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt; dat dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput met een buffercapaciteit van 7.500 liter en installatie voor herbruik van het opgevangen hemelwater, overeenkomstig de normen vastgelegd in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van 5 juli 2013;

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

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

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

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

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

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

- *het perceelsdeel dat in landelijk woongebied gelegen is met een oppervlakte van circa 8are voldoende groot is voor de inplanting van een ééngezinswoning;*
- *de inplanting van een woning in het achterliggende perceelsdeel langs de weg die uitmond op de weg waarlangs de woonzone voorzien is, ruimtelijk*

aansluit bij de bestaande bebouwing in de woonzone zelf; dat de afwijkende inplanting t.o.v. de rooilijn ruimtelijk aanvaard kan worden gelet op de inplanting van de aan de overzijde van de weg gelegen constructies (kadastrale percelen 1/A/843S3 en 843T3) waarvan de voorgevel ook niet evenwijdig met de rooilijn ingeplant werd;

- o het hoofdvolume met twee bouwlagen op 2m80 van de grens met het agrarisch gebied blijft en het hoofdvolume ten aanzien van het open ruimtegebied voldoende gebufferd kan worden binnen de zone voor wonen (hoek voor en achter de uitbouw tegen de rechterzijgevel);*
- o er geen abnormale privacyhinder of schaduwhinder veroorzaakt wordt ten aanzien van de voorliggende woning aangezien de aanvraag een grondgebonden ééngezinswoning met anderhalve bouwlaag en hellend dak betreft ingeplant op minimum 3 meter van de perceelsgrens;*

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

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

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

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

Overwegende dat inzake het bezwaar in verband met inkijk – hinder – schending van privacy door de afwijkende inplanting kan gesteld worden dat de afstand van de gevel met grote raampartij (gericht naar het voorliggend perceel) ten opzichte van de perceelsgrens met voorliggend perceel ca. 15m bedraagt; dat deze afstand ruim voldoende is om de nodige privacy te kunnen garanderen; dat er daarenboven de mogelijkheid is om een

groenschermbord te plaatsen ter hoogte van de perceelsgrens; dat de aanvraag aan het burgerlijk wetboek inzake 'uitzichten op de eigendom van de nabuur' voldoet; dat dit bezwaar aldus ongegrond is;

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

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

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

...

Overwegende dat de vergunning voorwaardelijk kan worden verleend:

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomen de partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

OMTRENT DE HOOGDRINGENDHEID

Verzoekende partij vraagt Uw Raad om de bestreden beslissing te schorsen bij wijze van voorlopige voorziening, zulks op grond van art. 40 van het Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges. (hierna genoemd "Decreet van 4 april 2014")

...

In casu maakt de vrees voor schade van enig belang, zelfs voor ernstige nadelen, een onmiddellijk beslissing wenselijk.

De vrees voor schade van een ernstig belang, zelfs ernstig nadeel situeert zich op verschillende vlakken:

- Inkijk en verlies van privacy

Het perceel in kwestie is gelegen op de overgang van een landelijk woongebied naar landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Dit landschappelijk waardevol agrarisch gebied doet dienst als bufferzone van de provinciale natte natuurverbinding Dommelbeekvallei'.

De woning is bijgevolg niet gelegen in de dorpskern of ander gebied waar een zekere vorm van inkijk en privacyhinder tot de normale en te tolereren hinder behoren.

De woning van verzoekende partij is zo ingeplant dat men vanuit de achterzijde - leefruimtes van de woning en vanuit de tuin geniet van een ongestoord uitzicht op het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

*Verzoekende partij heeft het perceel gekocht om te kunnen genieten van deze rustige ligging, het uitzicht op een natuurgebied en de privacy.
Op heden is er geen inkijk in de woning van verzoekende partij.*

Door het realiseren van de woning aan de tuinzijde van het perceel van verzoekende partij wordt er een rechtstreekse inkijk gecreëerd vanuit de woning en tuin van de heer en mevrouw Bloemen - Gielen in de leefruimtes en slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning van verzoekende partij.

De achterzijde van de woning van verzoekende partij is immers voorzien van grote raampartijen om van het ongestoord uitzicht op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied te genieten.

Zulks blijkt bij nazicht van bovenstaande foto's. De foto's maken duidelijk welke inkijk er is op de tuin, leefruimten en slaapkamer (en douche) van verzoekende partij.

De leefruimten en slaapkamer worden dagelijks en op elk moment van de dag gebruikt, zodat de realisatie van de nieuwe woning een zeer ernstige vermindering van het woongenot van verzoekende partij met zich meebrengt.

Deze inbreuk op het woongenot en verlies aan privacy kunnen overigens onmogelijk worden verholpen door het plaatsen van bomen of andere groenelementen, nu deze vooreerst het onbetaalbare en ongestoorde uitzicht van verzoekende partij op het achtergelegen landelijk gebied volledig zullen beknotten.

Daarnaast zullen eventuele groenelementen voldoende hoog moeten zijn om iedere vorm van inkijk te verhinderen, hetgeen met zich meebrengt dat niet alleen het uitzicht naar het achterliggend landschappelijk gebied tot het maximum wordt beperkt, maar ook dat de volledige tuin van verzoekende partij in de schaduw zal komen te liggen.

- Verlies aan woonkwaliteit en privacy van verzoekende partij ingevolge de afstand van de nieuw op te richten woning tot de linkerperceelsgrens

De voorziene woning wordt ingeplant op 3m52 van de grens met het perceel van verzoekende partij en tot op de grens van het agrarisch gebied.

Het oprichten van een nieuwbouwwoning in tweede bouworde is onder geen enkel beding ruimtelijk aanvaardbaar.

Bovendien is het onaanvaardbaar dat dezelfde afstanden worden gehanteerd als deze die gebruikelijk zijn als afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens.

Verwerende partij doet dit echter wel.

Een minimale bouwvrije afstand van minstens 8 meter is noodzakelijk om de nieuwbouwwoning op verantwoorde wijze in te planten en de woonkwaliteit, het woongenot en de privacy van verzoekende partij te vrijwaren, quad non in casu.

- Visuele hinder voor verzoekende partij

Het optrekken van een woning op het achterliggende perceel brengt met zich mee dat het zicht van verzoekende partij op de groene bufferzone en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied volledig verdwijnt, waardoor een bekrompen ruimtelijk gevoel ontstaat in hoofde van verzoekende partij.

Het geschil kan niet met de gewone procedure binnen de gewenste tijdspanne opgelost worden.

indien de tenuitvoerlegging van de vergunning niet wordt geschorst, blijft de vergunning immers uitvoerbaar, zal de woning opgericht kunnen worden en zal het nadeel ten voile intreden.

De kans is reëel dat de werken grotendeels uitgevoerd zijn vooraleer een uitspraak van Uw Raad in de vernietigingsprocedure zal tussenkomen.

Bovendien leert de ervaring dat eenmaal een gebouw is opgetrokken, het bijzonder moeilijk is om het terug te doen afbreken.

Dit lukt slechts na het voeren van een lange en kostelijke procedure, waarbij niet eens zeker is of de afbraak zal worden bevolen, en zal in elk geval veel tijd in beslag nemen.

De enige effectieve mogelijkheid om dit te beletten is te vermijden dat de werken worden aangevat, hetgeen veronderstelt dat de tenuitvoerlegging van de vergunning wordt geschorst.

Uw Raad heeft in het arrest nr. S/2014/0069 van 13 mei 2014 trouwens ook effectief de schorsing van de tenuitvoerlegging bevolen. (stuk 7)

Uw Raad aanvaardde dat was voldaan aan de destijds geldende voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Het bestaan van hoogdringendheid kan dan ook redelijkerwijs niet meer betwist worden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

IV WAT DE HOOGDRINGENDHEID BETREFT

...

In voorliggende zaak is de hoogdringendheid alvast niet aangetoond.

...

- *Wat betreft de beweerde privacyhinder en visuele hinder*

Zoals uw Raad in het arrest nr. S/2014/0069 reeds vaststelde, zijn zowel de woning van de verzoekende partij als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen in een voor woningbouw bestemd gebied. In dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan dergelijke omgeving verwacht worden.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van onherroepelijke schadelijke gevolgen wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan het woongebied

met landelijk karakter en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken - dan wel ernstig wordt verstoord.

Uw Raad oordeelde in het vermelde schorsingsarrest dat de tenuitvoerlegging van de vorige beslissing in dit dossier, met name de vergunning van 16 oktober 2013, inderdaad aanleiding zou geven tot de aantasting van de privacy van de verzoekende partij.

Welnu, de omstandigheden in huidige zaak zijn niet dezelfde als in de vorige procedure.

In tegenstelling tot de vorige aanvraag, werd op de huidige plannen immers een haag van 2 meter hoogte ingetekend op 0,5 m van de scheiding.

Dientengevolge kan de verzoekende partij niet op ernstige wijze voorhouden dat er sprake is van onherroepelijke schadelijke gevolgen m.b.t. privacyhinder en visuele hinder.

De wijze van privacyafscherming d.m.v. een haag is duidelijk afdoende gezien de grote glaspartijen van de verzoekende partijen ter hoogte van de leefruimten (living, keuken) zich op het gelijkvloers bevinden (en bovendien op 15 meter afstand!).

Ook inzake het uitzicht zijn de omstandigheden van de zaak niet meer dezelfde. De verzoekende partijen krijgen nu uitzicht op een natuurlijke haag, hetgeen een aanvaardbaar uitzicht is in het licht van de bestemming van het perceel van de bouw aanvraag en de goede ruimtelijke ordening.

De woning zelf is immers niet gelegen in natuurgebied maar wel degelijk in woongebied met landelijk karakter.

Het bouwen van een eengezinswoning is in het woongebied met landelijk karakter is dus principieel mogelijk, waardoor de verzoekende partij redelijkerwijze moet tolereren dat het perceel finaal bebouwd zal worden.

Ook in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied is het overigens mogelijk landbouwconstructies in te planten. Het is dus allesbehalve zo dat de verzoekende partij zijn zgn. weidse uitzicht per definitie ten eeuwigden dage ongestoord zou kunnen genieten.

Het uitzicht op een haag overstijgt bijgevolg niet de grenzen van het aanvaardbare en is geenszins van aard om onherroepelijke schadelijke gevolgen te veroorzaken die de spoedeisendheid van de zaak verantwoorden.

- *Wat betreft de beweerde schaduwhinder*

In tegenstelling tot waar de verzoekende partij lijkt van uit te gaan, is het niet zo dat uw Raad in het bovenvermelde eerdere schorsingsarrest de beweerde schaduwhinder heeft aanvaard. Uw Raad heeft in het schorsingsarrest nr. S/2014/0069 van 13 mei 2014 enkel de aantasting van de privacy en van het uitzicht aangenomen (p. 15).

De beweerde schaduwhinder is dan ook allerminst ernstig te noemen in het licht van de afstand van 15 meter van de op te richten woning ten opzichte van de leefruimten van de verzoekende partij.

Ook de daartussen gelegen tuinzone van de verzoekende partij is voldoende groot zodat zij nog een normaal genot van de bezonning in de tuin kan genieten.

Ook de beweerde schaduwhinder overstijgt bijgevolg niet de grenzen van het aanvaardbare en is geenszins van aard om onherroepelijke schadelijke gevolgen te veroorzaken die de spoedeisendheid van de zaak zouden verantwoorden.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

III.2. Geen spoedeisendheid

In het schorsingsarrest van 13 mei 2014 heeft verzoekende partij geen motieven aangetroffen die specifiek handelen over de hoogdringendheid van de zaak. De schoring werd bevolen omdat uw Raad van mening was dat verzoekende partij nadelen en hinder dreigde te ondergaan, maar niet omdat de zaak spoedeisend was.

Volgens verzoekende partij maakt de vrees voor schade en nadelen een onmiddellijke beslissing wenselijk. Deze vrees zou zich volgens verzoekende partij op verschillende vlakken situeren. Nog volgens verzoekende partij zou het geschil niet binnen de gewenste tijdspanne kunnen worden opgelost. De kans zou reëel zijn dat de werken grotendeels uitgevoerd zijn vooraleer uw Raad uitspraak hebben gedaan.

Een zaak is enkel spoedeisend wanneer wordt vastgesteld dat de verzoeker het resultaat van dergelijke procedure niet kan afwachten om zijn beslissing te verkrijgen. De voorwaarde van het spoedeisend karakter is een schorsingsvoorwaarde die afzonderlijk onderzocht moet worden.

Verzoekster tot tussenkomst heeft op dit ogenblik nog geen uitzicht op een concrete datum wanneer de werken zullen worden aangevat. De vergunning dateert van 25.02.2015 en werd tot op heden nog niet ten uitvoer gebracht. Het staat dan ook niet vast dat de werken spoedig worden uitgevoerd, zoals verzoekende partij insinueert.

Verzoekster tot tussenkomst dient de vergunning enkel binnen de termijnen die de VCRO toelaat, uit te voeren. Verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat het afwachten van de vernietigingsprocedure zulke tijdspanne vergt dat hierdoor de aangevoerde nadelen en hinder zich dreigen te realiseren.

Bovendien stelt verzoekende partij dat het bestreden besluit hem werd betekend op 27.02.2015. Het beroep werd echter pas ingesteld met een verzoekschrift van 01.04.2015.

De spoedeisendheid is niet aanwezig.

III.3. Geen nadelen of hinder

De verzoekende partij voert aan een ernstig nadeel te lijden bij onmiddellijke tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning dat zich op volgende vlakken manifesteert:

- *Inkijk en verlies van privacy*

- Verlies aan woonkwaliteit en privacy ingevolge de afstand van de nieuw op te richten woning
- Visuele hinder

Verder voert de verzoekende partij aan dat dit ernstig nadeel moeilijk te herstellen is, daar zij de kans groot acht dat de wegeniswerken uitgevoerd zijn en de woning opgericht is bij het tussen te komen arrest.

III.3. Weerlegging van het standpunt van de verzoekende partij

Inkijk en verlies aan privacy

Van belang is te benadrukken dat voorliggende aanvraag in vergelijking met de vorige aanvraag voorziet in een bijkomend groenscherm om privacy-hinder zo veel mogelijk tegen te gaan. Dit groenscherm, dat ook wordt getoond op de uitsnede op pagina 4 van het verzoekschrift, wordt niet betrokken in de uiteenzetting van verzoekende partij.

Het perceel dat voorwerp is van de stedenbouwkundige vergunning dd. 16.10.2013 is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in waardevol agrarisch gebied.

De te bouwen woning zelf ligt volledig in woongebied met landelijk karakter, alsook de woning nr. 23 van de verzoekende partij.

In deze gebieden staat de woon- en de landbouwfunctie immers op gelijke voet en maken beide bestemmingen de hoofdbestemming van het gebied uit. Binnen woongebied dient de verzoekende partij een zekere tolerantie te hebben t.o.v. woningenbouw en met eventuele hinderaspecten die hier onlosmakend mee verbonden zijn.

Een ernstig nadeel is pas voorhanden wanneer het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonzone enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden anderzijds, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord. (RvSt. nr. 173.941 van 9 augustus 2007 in de zaak A. 178.911/X-13.089; RvVb. nr. S/2013/0194 van 20 augustus 2013) De verzoekende partij slaagt op dit vlak niet in haar bewijslast.

De verzoekende partij voert aan haar uitzicht op landschappelijk waardevol agrarisch gebied te verliezen. In eerste instantie heeft de verzoekende partij uitzicht op woongebied met landelijk karakter waar momenteel een paardenweide gelegen is. Aangezien het perceel waarop de bestreden beslissing dd. 16.10.2013 betrekking heeft, momenteel onbebouwd is, was er inderdaad een verder uitzicht op landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Bovendien blijkt uit de foto's die zij bijbrengt duidelijk dat dit zicht slechts beperkt is tot de voorgelegen paardenweide. Daarachter staan bomen die het wijd uitgestrekt uitzicht op natuurgebied ernstig nuanceren. Op basis van hiervoor vermelde illustraties kan uw Raad vaststellen dat er geen sprake is van het uitzicht op het natuurgebied.

Het uitzicht van de verzoekende partij vanuit de grote glaspartijen in hun woning die uitzicht bieden op dit landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt evenmin beknut door de te bouwen woning zelf. Op bladzijde 4 is te zien dat de op te richten woning zich situeert ter hoogte van het bijgebouw van de woning van de verzoekende partij. De grote

glaspartijen geven uitzicht op de toekomstige tuin van verzoekster tot tussenkost en bijgevolg op 'open' landschap.

De bijgebrachte foto's die de verzoekende partij bijbrengen om de inkijk vanuit de te bouwen woning te staven, geven een vertekend beeld.

De raamopeningen van de te bouwen woning, die rechtstreeks uitzicht kunnen geven op de woning van de verzoekende partij, maken geenszins deel uit van de voornaamste leefruimtes.

Slechts vier raamopeningen bevinden zich in de muur aan de linkerzijde van de te bouwen woning. Deze muur loopt parallel met de perceelscheiding en is het meest relevant bij de beoordeling van eventuele privacyhinder.

Zoals uit het grondplan blijkt, maken twee van die raamopeningen op de bovenverdieping deel uit van de slaapkamers. Beneden is één raam voorzien in de deur van de sas. Van het vooraan de weg gelegen raam dat in de bureau zou geplaatst worden is privacyhinder omwille van de zijdelingse inkijk zeer beperkt.

Nazicht van het grondplan bij de bouwplannen leert verder dat het vertrek dat zich het dichtst bij de woning van de verzoekende partij bevindt, een wasplaats is, hetgeen evenmin een belangrijke leefruimte uitmaakt. De inkijk van de verzoekster tot tussenkomst vanuit het venster in de keuken is evenzeer beperkt door de plaatsing van het aanrecht. De toekomstige living is dan weer naar achter gericht ten opzichte van voormelde wasplaats en keuken waardoor er van hieruit evenmin ernstige inkijk is op de leefruimten van de verzoekende partij.

De vermindering van het woongenot omwille van de inkijk van verzoekster tot tussenkomst op de woning van de verzoekende partij is zeer beperkt en maakt aldus geen ernstig nadeel uit.

Verlies aan woonkwaliteit en privacy van de verzoekende partij ingevolge de afstand van de nieuw te bouwen woning tot de linkerperceelsgrens

De verzoekende partij voert aan dat de inplanting van de te bouwen woning door verzoekster tot tussenkomst omwille van de inplanting op 3m52 met het perceel van de verzoekende partij en tot op de grens van het agrarisch gebied ruimtelijk onaanvaardbaar is. Zij verwijst verder naar een minimale bouwafstand van 8 meter.

Verzoekster tot tussenkomst merkt op dat dit louter wettigheidskritiek uitmaakt.

De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing – quod non - betreft een discussie over de grond van de zaak en levert op zich geen nadeel op voor de verzoekende partij dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont. (RvVb nr. S/2013/0216 van 10 september 2013)

Visuele hinder voor verzoekende partij

Zoals hierboven reeds aangegeven, is er geen sprake van een bekrompen ruimtelijk gevoel, aangezien de woning van de verzoekende partij zelf door de 'zijvleugel' een beperkt uitzicht geeft naar rechts vanuit hun woonkamer, waar de te bouwen woning zich zal gaan bevinden. Door de bomen achter de paardenweide is er verder ook nu geen

sprake van een wijd uitgestrekt uitzicht. Die paardenweide zal door verzoekster in tussenkomst trouwens grotendeels behouden blijven.

Verder is zeker van belang bij de beoordeling van het MTHEN dat verzoekende partij op het moment dat hij zijn perceel heeft gekocht en zijn woning heeft gebouwd op de hoogte was van het feit dat achter hem nog een bouwperceel lag.

Hij kon dus voorzien dat er hinder zou komen indien het perceel dat nu voorwerp is van de bestreden beslissing zou bebouwd worden.

De zaak is niet spoedeisend.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning naast het perceel van de verzoekende partij. Anders dan bij de vorige gelegenheid voorziet de thans bestreden beslissing uitdrukkelijk in een haag op 0,5 meter van de perceelsgrens met de verzoekende partij. De haag dient volgens de tussenkomende partij als groenscherm en om de privacy van de verzoekende partij zoveel als mogelijk te waarborgen.

De verzoekende partij vreest dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing alsnog tot inkijk en verlies van privacy en woonkwaliteit, evenals visuele hinder, zal leiden. Daarnaast acht zij de kans reëel dat de werken grotendeels uitgevoerd zullen zijn vooraleer er een uitspraak in de vernietigingsprocedure komt.

3.

Het antwoord op de vraag of er omstandigheden voorhanden zijn die de schorsing van de tenuitvoerlegging verantwoorden, vergt een concrete beoordeling van de elementen waarop de verzoekende partij zich beroept om de hoogdringendheid aan te tonen. De Raad stelt in dit verband vast dat de verzoekende partij zonder meer, minstens onvoldoende concreet, lijkt aan te nemen dat de voorliggende vordering hoogdringend is.

Nog los van de vaststelling dat de verzoekende partij lijkt voorbij te gaan aan de effectiviteit van de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden om de door haar aangehaalde nadelige gevolgen te remediëren, laat zij in essentie na concreet aan te tonen dat de uitkomst van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht om die nadelige gevolgen te voorkomen. De verwijzing naar het in een vorige procedure tussengekomen schorsingsarrest kan alvast niet volstaan aangezien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval te bevelen inmiddels werden gewijzigd. Hetgeen de verzoekende partij evenzeer uit het oog lijkt te verliezen.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 6 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER