

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0069 van 13 mei 2014
in de zaak 1314/0226/SA/3/0192

In zake: de heer **Sven SPOOREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Inke DEDECKER en Claudia DUCHATEAU
kantoor houdende te 3600 Genk, Jaarbeurslaan 19/31
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Annelies MAES

verwerende partij

*Tussenkomen
de 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 6 december 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 16 oktober 2013.

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 10 juni 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een woning met wegeaanleg.

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 22 april 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inke DEDECKER die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Annelies MAES die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Joris GEBRUERS die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de tussenkomende 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.

III. TUSSENKOMST

Mevrouw Sofie GIELEN verzoekt met een aangetekende brief van 6 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 maart 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort. De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij de aanvrager van de vergunning is. De tussenkomende partij kan dan ook worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 21 maart 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partij en de heer Bart GIELEN bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning met wegaanleg”*.

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".

De aanvraag is niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De technische dienst van de gemeente Neerpelt brengt op 18 april 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, Limburg brengt op 30 april 2013 een ongunstig advies uit dat luidt als volgt:

"...

In antwoord op uw bovenvermeld schrijven heb ik de eer u mede te delen dat uit landbouwkundig oogpunt een ongunstig advies wordt gegeven.

Het betreffende perceel is hoofdzakelijk gelegen in agrarisch gebied en zeer beperkt in woongebied met landelijke karakter. Wat wordt voorgesteld is een achterin gelegen residentiële ontwikkeling langs een onverharde weg, die niet kan worden aanvaard. De rooilijn situeert zich bovendien niet langs de aarden weg, maar evenwijdig met het woongebied met landelijk karakter. Het uitzicht op de landelijke omgeving wordt voor de voorliggende woningen onmiskenbaar geschaad. Bovendien zal het voorliggend plan leiden tot het innemen van agrarisch gebied als tuinzone. In kader van de verdere residentialisering van het agrarisch gebied wordt het voorgestelde niet aanvaard.

..."

Het Agentschap voor Natuur en Bos, afdeling Limburg brengt op 22 mei 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat luidt als volgt:

"...

Bespreking stedenbouwkundige vergunning

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreft een nieuwbouw woning in een landelijke stijl op een perceel dat momenteel in gebruik is als weiland en dat aansluit op bestaande bebouwing. Terreinbezoek wijst uit dat er enkele knotwilgen aangevuld met een houtkant aan de rand van de weg staan.

Het is niet duidelijk of deze beplanting tot het openbaar domein behoort of tot het te bebouwen perceel, maar vooral de knotwilgen hebben al enige leeftijd en zijn voldoende waardevol (landschappelijk en ecologisch) om te behouden. De inrit van de nieuwe woning noodzaakt het rooien van een deel van de bestaande houtkant. Zowel de restanten van de houtkant als de knotwilgen zijn goed te integreren in de aan te leggen voortuin en passen bij de stijl van de woning.

Uit het dossier blijkt dat er geen vermijdbare schade aan de natuur zal veroorzaakt worden indien de weg begeleidende beplanting behouden blijft. De knotwilgen kunnen regelmatig geknot worden en de houtkant kan met een omlooptijd van 5-10 jaar als hakhout beheerd worden.

Conclusie

*Op basis van het dossier dat ter advies is voorgelegd, stelt het Agentschap voor Natuur en Bos vast dat de bestaande natuurwaarden niet worden geschaad. De aanvraag wordt **gunstig** geadviseerd, op voorwaarde dat de knotwilgen en de houtkant langs de openbare weg gespaard en onderhouden blijven en geïntegreerd worden in de voortuin.*

..."

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 4 juni 2013 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt verleent op basis van vermeld advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 10 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van artikef 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 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. Het gevraagde past binnen de typologie van de residentiële omgeving.

De aanvraag omvat eveneens een verlenging van de Schansstraat. Deze uitbreiding gebeurt op openbaar domein, de voorliggende woning neemt reeds toegang via het onverharde gedeelte van het openbaar domein. Door de verharding wordt niet enkel de te bouwen woning ontsloten, maar ook de garage van de voorliggende woning.

Mobiliteitsimpact

Het gevraagde heeft geen impact op de mobiliteit, door de uitbreiding van de weg wordt er een extra woonegelegenheid gecreëerd wat geen of zeer beperkte impact heeft.

Schaal

De eengezinswoning heeft 1,5 bouwlaag met een 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 licht volledig in het woongebied met landelijk karakter.

Visueel-vormetijke elementen

Er worden eigentijdse duurzame materialen gebruikt.

Cultuurhistorische aspecten

Er zijn geen cultuurhistorische aspecten van toepassing op deze locatie.

Bodemrelief

Het bodemrelief wordt niet gewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De knotwilgen voor het terrein hebben al enige leeftijd en zijn voldoende waardevol (landschappelijk en ecologisch) om te behouden, deze dienen gespaard en onderhouden te blijven en geïntegreerd te worden in de voortuin. Enkel de knotwilgen en houtkant ter hoogte van de aan te leggen inrit kunnen gerooid worden.

De aan te leggen tuin ligt achter de bestaande tuin, de woning ligt achter de bestaande woning. Gezien de oriëntatie van de nieuwe en bestaande voorliggende woning zal het uitzicht en bezonning van de bestaande woning niet belemmerd worden.

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

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 grand-en pandenbeleid niet van toepassing.

advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Voorwaardelijk gunstig advies

Voorwaarden:

- De knotwilgen en de houtkantlangs de openbare weg moeten gespaard en onderhouden blijven en geïntegreerd worden in de voortuin. Het advies van de technische Dienst dient gevolgd te worden.*
- De wegenis dient opgeleverd te worden vooraleer de werken aan de woning beginnen.*

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 11 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 september 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Aanvraag

De aanvraag strekt tot het bouwen van een woning op een achterliggend perceel aan de rand van het landelijk woongebied, gelegen aan een weg die uitmond op de weg waarlangs het landelijk woongebied voorzien is.

Het hoofdvolume heeft anderhalve bouwlaag (kroonlijshoogte 5m à 6,38m) en een hellend dak, aan de voorgevel zijn twee uitbouwen met één bouwlaag en hellend dak, in de zijgevel rechts een uitbouw met één bouwlaag en hellend dak. De totale voorgevelbreedte is 15m60, de totale bouwdiepte 12m20.

De woning wordt ingeplant op minimum 5 meter van de rooilijn, evenwijdig met en op 3,52 meter van de linkerperceelsgrens rechts tot op de grens met het agrarisch gebied.

De aanvraag voorziet een uitbreiding van de bestaande wegenis (17 meter) tot voor de linkerzijde van de woning van de aanvrager (rechts voor de woning wordt geen wegenis voorzien).

Context

Het perceel is gelegen aan de Schansstraat op de overgang van de landelijke woonzone naar open ruimtegebied (landschappelijk waardevol agrarisch gebied als overgang naar de provinciale natte natuurverbinding Dommelbeekvallei).

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is in functie van de gewenste ruimtelijke structuur voor het overgangsgebied een belangrijk aandachtspunt het behouden en het versterken van de kleine landschapselementen.

In functie van de zachte overgang van het woongebied naar het open ruimtegebied is een afdoende buffering van de bebouwing ten aanzien van de open ruimte vereist (buffer van minimum 5 meter breed te voorzien binnen de eigen bestemmingszone nl. woongebied).

Beoordeling

De aanvraag met betrekking tot het bouwen op een achterliggend perceel in landelijk woonzone dient met de grootste terughoudendheid behandeld te worden. In landelijke woonzone kan (volgens de richtlijnen van de omzendbrief bij de gewestplannen) bebouwing in principe slechts toegestaan worden in functie van de weg waarlangs de woonzone voorzien is.

Bebouwing op het achterliggende perceelsdeel kan slechts uitzonderlijk toegestaan worden voor zover dit perceelsdeel een bebouwing toelaat die beantwoordt aan de normale stedenbouwkundige criteria.

Verdichting in functie van het opvangen van bijkomende woonbehoefte dient immers te gebeuren binnen de kernen en niet op de overgang naar het open ruimtegebied.

De aanvraag voorziet een gewrongen inplanting van de woning evenwijdig met de linkerperceelsgrens en tot op de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied in plaats van een normale inplanting evenwijdig met de rooilijn en op een afstand van minimum 5 meter van de grens met het agrarisch gebied. Door de voorgestelde inplanting ontbreekt de vereiste groenbuffer ten aanzien van de open ruimte en sluit de bebouwing onvoldoende aan bij de bestaande bebouwing (schuine inplanting tov de rooilijn en bouwlijn van de aanpalende).

De in de vergunning opgenomen voorwaarde met betrekking tot het behoud van het bestaande kleine landschapselement (houtwal) is strijdig met de verleende vergunning. Het verlenen van de vergunning houdt in dat het perceel ontsloten dient te worden. De houtwal zal minstens ter plaatse van de voorziene inrit (links) dienen te wijken in functie van de vereisten ontsluiting van het perceel.

...

Na de hoorzitting van 17 september 2013 beslist de verwerende partij op 16 oktober 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

dat de aanvraag is verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften, de woning wordt volledig ingeplant in de woonzone;

... ”

Overwegende dat bij besluit van de gemeenteraad van 3 juni 2013 de tracéwijziging en uitbreiding van de Schansstraat werd goedgekeurd;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een woning op een achterliggend perceel aan de rand van het woongebied met landelijk karakter, gelegen aan een weg die uitmond op de weg waarlangs dit woongebied voorzien is;

Overwegende dat het hoofdvolume anderhalve bouwlaag (kroonlijshoogte 5 m a 6,38m)

en een hellend dak heeft; dat aan de voorgevel twee uitbouwen met één bouwlaag en hellend dak zijn; dat in de zijgevel rechts een uitbouw met één bouwlaag en hellend dak zijn; dat de totale voorgevelbreedte 15m60 is, de totale bouwdiepte 12m20;

Overwegende dat de woning wordt ingeplant op minimum 5 meter van de rooilijn, evenwijdig met en op 3,52 meter van de linker perceelsgrens rechts tot op de grens met het agrarisch gebied;

Overwegende dat de aanvraag een uitbreiding van de bestaande wegenis voorziet (17 meter) tot voor de linkerzijde van de woning van de aanvrager (rechts voor de woning wordt geen wegenis voorzien);

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

Overwegende dat de deputatie inzake de ruimtelijke inpasbaarheid het volgende standpunt inneemt; dat de deputatie de voorwaardelijke gunstige adviezen van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het agentschap natuur en bos en de technische dienst van de gemeente Neerpelt bijtreedt en van oordeel is dat:

- het perceelsdeel dat in landelijk woongebied gelegen is met een oppervlakte van circa 8are voldoende groot is voor de inplanting van een ééngezinswoning;*
- de vergunning kan verleend worden overeenkomstig artikel 4.3.5. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aangezien er een uitbreiding van de wegenis voorzien is in voorliggende aanvraag en de tracéwijzing en uitbreiding van de Schansstraat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 3 juni 2013;*
- de inplanting van een woning in het achterliggende perceelsdeel langs de weg die uitmond op de weg waarlangs de woonzone voorzien is ruimtelijk aansluit bij de bestaande bebouwing in de woonzone zelf; dat de afwijkende inplanting t.o.v. de rooilijn ruimtelijk aanvaard kan worden gelet op de inplanting van de aan de overzijde van de weg gelegen constructies (kadastrale percelen 1/A/843S3 en 843T3) waarvan de voorgevel ook niet evenwijdig met de rooilijn ingeplant werd;*
- het hoofdvolume met twee bouwlagen op 2m80 van de grens met het agrarisch gebied blijft en het hoofdvolume ten aanzien van het open ruimtegebied voldoende gebufferd kan worden binnen de zone voor wonen (hoek voor en achter de uitbouw tegen de rechterzijgevel);*
- het behoud van de houtwal niet strijdig is met de ontsluiting van het perceel, dat uit de toelichting tijdens de hoorzitting en de foto's blijkt dat de houtwal bestaat uit een rij knotwilgen, dat het perceel kan ontsloten worden tussen de bestaande bomen door;*
- 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.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief op 22 oktober 2013. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 6 december 2013, is dus tijdig conform artikel 4.8.11, §2, eerste lid, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij 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 ondervindt of zal ondervinden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De Raad aanvaardt de ingeroepen visuele hinder, het verdwijnen van een ongeschonden uitzicht, en het mogelijke verlies van privacy in hoofde van de verzoekende partij. Er valt evenmin te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

A. De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de vergunning zal verzoekende partij

een ernstig nadeel berokkenen

Dit ernstig nadeel situeert zich op verschillende vlakken:

- Inkijk en verlies van privacy

Het perceel in kwestie is gelegen op de overgang van een landelijke 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 gecreeerd 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 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 waning 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, quod 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.

B. Dit ernstig nadeel is bovendien moeilijk te herstellen.

Om het geschetste nadeel op efficiënte wijze te bestrijden, dient de tenuitvoerlegging van de vergunning te worden geschorst.

Zo niet blijft de vergunning immers uitvoerbaar en zal de woning opgericht en de wegeniswerken uitgevoerd 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. Dhr. en Mevr. Bloemen - Gielen zijn nu trouwens de wegeniswerken reeds aan het uitvoeren.

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.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

2.1. Aangaande de beweerde inkijk en het hiermee gepaard gaande verlies aan privacy

... ”

Eerstens kan men er niet buiten vast te stellen dat verzoeker de beweerde nadelen met geen enkel concreet gegeven staft, laat staan aannemelijk maakt. Verzoeker visualiseert op geen enkele wijze in welke mate de geplande werken nl. de op te richten woning, daadwerkelijk aanleiding zal geven tot een ernstige aantasting van zijn woon- en leefklimaat en dat er dus sprake is van een MTHEN. Geen enkele simulatie wordt bijgebracht, nog minder brengt verzoeker het bouwplan bij van zijn eigen woning teneinde hieruit te kunnen opmaken waar zich welke ruimten bevinden en op welke wijze en in welke mate de bestreden beslissing een concrete weerslag hierop zou hebben en het nadeel kan worden aangemerkt als een MTHEN. Dat verzoeker bovendien naar eigen zeggen 'de leefruimten en slaapkamer op elk moment van de dag gebruikt' wordt evenmin op enige wijze aannemelijk gemaakt, laat staan aangetoond.

...

Tweedens moet worden opgemerkt dat verzoeker geenszins een ongestoord en onaangestast zicht op het achterliggend agrarisch gebied kan claimen (RvVb S/2012/74, 30 mei 2012 (rolnr. 1112/80/SA/3/56)) waarop hij nochtans conform zijn uiteenzetting aanspraak meent op te kunnen maken.

Dat verzoeker vandaag de dag een onaangestast uitzicht zou hebben op het achterliggend gebied wordt bovendien expliciet tegengesproken door de foto die verzoeker onderaan op p. 10 van zijn verzoekschrift heeft opgenomen, en waaruit blijkt dat naast het kwestieuze perceel, voorwerp van de bestreden beslissing, een gebouw is opgetrokken midden in het gezichtsveld van verzoeker ! Uit het inplantingsplan wat onderdeel uitmaakt van de vergunde plannen (zie inventaris stuk nr. 13.1) aangevuld door een stuk uit het administratief dossier (zie inventaris stuk nr. 5.1.4) blijkt dat het gaat om paardenstallen met een aanzienlijke oppervlakte (zie inventaris stuk nr. 13.1)

Verzoeker geeft dan ook een verkeerde voorstelling van zaken.

Derdens moet bijkomend erop worden gewezen dat de woning van verzoeker is gelegen in woongebied en de woning van de aanvragers eveneens volledig in 'woongebied' wordt opgetrokken, waarvoor geen bijzondere stedenbouwkundige voorschriften gelden. Gelet op deze bestemming mag van de verzoeker in redelijkheid een zekere mate van tolerantie ten aanzien van zone-eigen hinderlijke nadelen worden verwacht, in casu het oprichten van een woning in woongebied (RvVb S/2013/103, 30 april 2013 (rolnr. 1112/480/SA/3/434)). Het is dan ook aan de verzoekende partij om aan te tonen dat de aantasting van zijn woon- en leefklimaat niet zozeer het gevolg is van de bestemming van het gebied maar wel van de wijze waarop aan deze bestemming concreet invulling wordt gegeven (RvVb S/2013/121, 7 mei 2013 (rolnr. 1213/64/SA/3/57) waarbij bovendien wordt aangetoond dat het relatieve evenwicht zal worden verbroken.

Ook voor wat betreft dit aspect blijft verzoeker volledig in gebreke.

Vierdens ontkracht verzoeker zelf reeds het 'ernstig' karakter van het nadeel door aan te geven dat het plaatsen van bomen of andere groenelementen de beweerde inkijk - voor zover reeds aannemelijk gemaakt dan wel bewezen, quod non – zullen verhinderen.

Zoals hierboven gesteld kan verzoeker immers geen exclusief recht op een onaangestast uitzicht laten gelden.

Bovendien concretiseert verzoeker evenmin op welke wijze dan wel in welke mate hij

schaduwghinder zou moeten ondergaan, waardoor zijn argumenten bezwaarlijk als ernstig in aanmerking kunnen worden genomen.

Het geschetste nadeel kan niet als ernstig nadeel in aanmerking worden genomen.

2.2. Aangaande het verlies aan woonkwaliteit en privacy

Verzoeker werpt op dat de woning wordt ingeplant op 3m52 van de grens met zijn perceel, wat volgens hem ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Volgens verzoeker zou een minimale bouwvrije afstand van 8 meter moeten gehanteerd worden teneinde het woongenot en de privacy te vrijwaren.

Eerstens kan men er niet buiten vast te stellen dat het hier geschetste nadeel eerder zogenaamde 'wettigheidskritiek' uitmaakt dan een concreet MTHEN te vormen in hoofde van de verzoekende partij, wat op zich geen aanleiding kan geven tot een schorsing van de bestreden beslissing (zie o.m. RvVb S/2011/131, 18 oktober 2011 (rolnr. 2011/848/SA/2/794)).

Het loutere feit dat verzoeker een andere interpretatie nahoudt op de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, kan niet als een MTHEN worden beschouwd.

Tweedens, ondergeschikt, blijft verzoeker ook voor wat betreft dit vermeende nadeel in gebreke om het aannemelijk te maken, laat staan te bewijzen.

Het geschetste nadeel kan niet als ernstig nadeel in aanmerking worden genomen.

2.2. Aangaande de visuele hinder

Verzoeker argumenteert dat door het optrekken van de woning zijn zicht op het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied volledig zou verdwijnen waardoor voor hem een bekrompen ruimtelijk gevoel zou ontstaan.

Eerstens, zoals hierboven reeds aangehaald, kan verzoeker geen exclusief recht op een ongehinderd uitzicht claimen (RvVb S/2012/74, 30 mei 2012 (rolnr. 1112/80/SA/3/56)) waarbij er overigens vandaag de dag reeds geen sprake is van een 'onverhinderd' vergezicht.

Tweedens wordt een beweerd 'bekrompen' gevoel in hoofde van de verzoekende partij niet aannemelijk gemaakt, laat staan bewezen.

Het geschetste nadeel kan niet als ernstig nadeel in aanmerking worden genomen.

3 Aangaande het voorgehouden moeilijk te herstellen karakter van het nadeel

...

Eerstens maakt conform de vaststaande rechtspraak het loutere feit dat de vergunde werken op korte tijdspanne een aanvang kunnen nemen, het moeilijk te herstellen karakter niet aannemelijk (Arrest nr. S/2013/91 van 23 april 2013 in de zaak 1112/835/SA/3/746).

Tweedens, voor wat betreft de noodzaak tot het voeren van een kostelijke procedure om

de afbraak van de vergunde constructie te bekomen moet erop worden gewezen dat een financieel nadeel principieel herstelbaar is (Arrest nr. S/2013/137 van 28 mei 2013 in de zaak 1011/472/SA/1/401).

Derdens, voor wat betreft de opgeworpen lange duur van de vernietigingsprocedure/procedure teneinde de afbraak te bekomen van de vergunde constructie heeft de RvVb reeds meermaals geoordeeld dat een procedure voor de Raad niet kan worden aangewend om in de plaats te treden van een herstellvordering of een stakingsbevel. Het herstel in de oorspronkelijke toestand kan niet de finaliteit zijn van een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van een vergunningsbeslissing voor de Raad. Daarenboven vloeit een dergelijk nadeel niet rechtstreeks voort uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (Arrest nr. S/2013/36 van 25 februari 2013 in de zaak 1213/109/SA/2/88).

Vierdens concretiseert de verzoekende partij bovendien op geen enkele wijze haar eerder 'algemene' standpunten.

Het moeilijk te herstellen karakter is dan ook niet aannemelijk gemaakt, minstens onvoldoende aangetoond.

...

3.

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Inkijk en verlies aan privacy

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 beknot 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.

..."

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, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. 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 de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, haalt de verzoekende partij aan dat zij door de inplanting van de nieuwe woning in tweede bouwzone aan de achterzijde van haar woning, zal worden geconfronteerd met inkiijk, verlies van privacy en een vermindering van haar woonkwaliteit. Er zou door de bebouwing een bekrompen ruimtelijk gevoel ontstaan en tevens zou zij het bestaande uitzicht op de groene bufferzone en het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied verliezen.

3.

Met de verwerende en de tussenkomenende partij stelt de Raad vast dat zowel de woning van de verzoekende partij als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In dergelijke gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woongebied met landelijk karakter en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofdte van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Voorgaande overweging mag evenwel niet zo worden begrepen dat van de verzoekende partij mag worden verwacht dat zij elk nadeel, dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat zogenaamd inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer dient te tolereren.

4.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij op een voldoende concrete en onderbouwde wijze aantoont dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een dermate negatieve impact op haar woon- en leefomgeving, zowel in haar tuin als in haar woning, zal hebben die in redelijkheid niet als normaal te tolereren kan worden beschouwd en die bijgevolg de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

Meer specifiek stelt de Raad vast dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, gelet op de indeling, inplanting en oriëntatie van de woning die wordt vergund, daadwerkelijk aanleiding zal geven tot de geschetste inkijk en bijgevolg de aantasting van de privacy van de verzoekende partij, evenals tot de aangevoerde aantasting van haar uitzicht.

De verwerende partij en de tussenkomenende partij kunnen niet worden gevolgt in zoverre zij de ernst van vermelde nadelen pogen te minimaliseren. Aan de hand van de door de verzoekende partij neergelegde stukken en het administratief dossier, in het bijzonder de vergunde plannen, dient de Raad tot het tegendeel te besluiten.

De Raad stelt evenzeer vast dat de ingeroepen nadelen moeilijk te herstellen zijn. Mede gelet op de aard en de omvang van het project is het voor een particulier, zoals de verzoekende partij, misschien niet onmogelijk doch wel dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstigt herstel te bekomen.

5.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstigt nadeel.

B. Ernstige middelen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.5, §1 en §3 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel.

Zij licht dit onder meer als volgt toe:

“ ...

Art. 4.3.5§2 VCRO bepaalt dat een voldoende uitgeruste weg een weg is die ten minste met duurzame materialen werd verhard en voorzien is van een elektriciteitsnet.

Verder wordt bepaald dat een voldoende uitgeruste weg moet voldoen aan de uitrustingsvoorwaarden die warden gesteld in de stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, waaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Op het moment dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan de heer en mevrouw Bloemen - Gielen, was het perceel in kwestie gelegen aan een zandweg zonder aansluiting op de bestaande riolering of het elektriciteitsnet, zoals duidelijk kan worden gezien op de foto op p. 4 en ook niet betwist wordt door de aanvragers, zij dienden immers een aanvraag voor het uitvoeren van wegeniswerken in.

Art. 4.3.5§1 VCRO bepaalt als principe dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, handel, horeca, kantoorfunctie, diensten, industrie, ambacht, gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen, slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Art. 4.3.5§3 VCRO vormt hierop een uitzondering en bepaalt dat in het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Als uitzondering op het algemene principe, dient deze laatste bepaling restrictief te worden geïnterpreteerd: eerst moet de vergunning voor de wegeniswerken worden verleend, vervolgens kan de vergunning voor het bouwen worden gevraagd en verleend.

Dit is in het casu niet het geval: de wegeniswerken en het oprichten van de woning worden gelijktijdig, in eenzelfde vergunning, vergund.

Bovendien wordt de wegenis uitgebreid tot voor de iinkerzijde van de woning van de aanvragers en wordt rechts voor de woning een wegenis voorzien zodat de woning ook na de uitvoering van de werken maar deels aan een voldoende uitgeruste weg zal gelegen zijn.

...”

2.

De verwerende partij heeft in haar nota betreffende de vordering tot schorsing geen repliek geformuleerd betreffende de ernst van de door de verzoekende partij ingeroepen middelen.

3.

De tussenkommende partij antwoordt als volgt:

“ ...

De verzoekende partij geeft een zeer rigide lezing aan de geciteerde bepaling.

De bekommernis van de decreetgever bij voormelde bepaling, bestond erin geen stedenbouwkundige vergunningen af te leveren voor gebouwen op percelen die toegang nemen op een openbare weg die niet is uitgerust. In het tegenovergestelde geval zouden gemeentebesturen gedwongen zijn om uitgaven te doen om deze wegen voldoende uit te rusten. Deze uitgaven zijn eigenlijk te wijten aan de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning waardoor met artikel 4.3.5. §3. VCRO in een mechanisme werd voorzien om deze kosten af te wentelen op deze aanvrager.

Het past verder nog te citeren uit de parlementaire voorbereidingen bij deze bepaling:

“419. De voorgestelde §3 van het nieuwe artikel 121 DRO breidt het systeem uit dat vandaag is ingeschreven in artikel 100, §2, DRO. Nu is het reeds mogelijk om vergunningen voor woningen van een sociaal woonproject te verlenen van zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegen en de infrastructuur voor de realisatie van het sociaal woonproject is verleend ; de infrastructuur hoeft op het ogenblik van het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor de woningen dus nog niet te zijn aangelegd. Ook voor gebouwen op een bedrijventerrein dat door de overheid wordt ontwikkeld, kan vandaag de stedenbouwkundige vergunning worden verleend van zodra de stedenbouwkundige vergunning is verleend voor de wegen en infrastructuur voor de realisatie van het bedrijventerrein. Ook hier moet de infrastructuur dus nog niet zijn aangelegd op het ogenblik dat de stedenbouwkundige vergunning voor de bedrijven zelf wordt verleend.

*Voorliggende bepaling veralgemeent de logica achter deze bepalingen. **Er wordt gestipuleerd dat in alle gevallen waarin de bouwheer tevens verantwoordelijk is voor de aanleg en de uitbouw van de wegeninfrastructuur die voor de realisatie van gebouwen noodzakelijk is, kan worden afgeweken van de regel dat de voldoende uitgeruste weg moet “bestaan” op het ogenblik van de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor een aan die weg gelegen constructie.** Daarbij geldt wel dat de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen slechts kan worden afgeleverd nadat de stedenbouwkundige vergunning voor de wegen is verleend. Voor de wegeniswerken kan een financiële waarborg worden geëist. In het geval de vergunning afgeleverd wordt door het college van burgemeester en schepenen, wordt ter zake best in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (artikel 55, §2, eerste lid, DRO) voorzien. ” (eigen onderstreping; vetjes toegevoegd)*

Voor zover de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning de verantwoordelijkheid van de aanleg van de weg op zich neemt, hoeft de voldoende uitgeruste weg niet te ‘bestaan’ bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning van de woning zelf.

In casu is niet betwist dat de verzoekende partij deze kosten uiteindelijk zou dragen. De weg is intussen trouwens al aangelegd.

Op grond van artikel 4.3.5. §3 heeft de verwerende partij een discretionaire bevoegdheid om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing ook als volgt:

“De vergunning kan verleend worden overeenkomstig artikel 4.3.5. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aangezien er een uitbreiding van de wegenis voorzien is in voorliggende aanvraag en de tracéwijziging en uitbreiding van de Schansstraat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 3 juni 2013.”

Ook uit dit besluit van de gemeenteraad (03.06.2013), zoals geciteerd in de nadien afgeleverde stedenbouwkundige vergunning (10.06.2013) werd afgeleverd, blijkt duidelijk dat verzoekster tot tussenkomst de lasten op zich neemt deze wegeniswerken zelf te voltooien en voor de werken aan de woning aan te vatten.

Deze bepaling mag immers niet zo rigide worden uitgelegd dat twee afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningen nodig zouden zijn waarbij de vergunning voor de wegeniswerken die van de woning voorafgaat. Aan deze ‘volgtijdelijkheid’ die de verzoekende partij wenst op te leggen, heeft de verwerende partij bovendien gevolg gegeven!

De verwerende partij legt immers als voorwaarde op dat “de wegenis dient opgeleverd te worden vooraleer de werken aan de woning worden gestart.”

** Ook de zienswijze van de verzoekende partij dat deze ‘voldoende uitgeruste weg’ zich zou moeten uitstrekken over de volledige breedte van het perceel van de verzoekster tot tussenkomst is niet correct. Dit blijkt ook niet uit een gewone lezing van artikel 4.3.5. §1 VCRO.*

Uit de hieronder geciteerde rechtsleer blijkt dat het voldoende is dat de te bouwen woning aansluiting heeft op de voldoende uitgeruste openbare weg. Het perceel waarop de te bouwen woning komt te staan, moet aansluiten op een voldoende uitgeruste openbare weg.

“Er zijn geen stedenbouwkundige, noch juridische redenen die een onderscheid zouden kunnen verantwoorden dat de decreetgever gemaakt zou hebben tussen een stuk grond dat in volle breedte aan de openbare weg paalt of een stuk grond dat met een beperkte breedte via een private toegangsweg aan de openbare weg paalt. Ook in dit laatste geval maakt die private toegangsweg deel uit van het stuk grond, waarmede het aan de openbare weg ligt. Dit geldt ook voor het verschil tussen een toegangsweg (oprit) temidden van een perceel naar een woning of een oprit op een smalle strook van het perceel dat volledig als toegangsweg ingenomen wordt. Artikel 100 §1 DRO heeft alleen maar beperking opgelegd omwille van het gelegen zijn van een stuk grond aan een weg die onvoldoende uitgerust is, maar niet omwille van het eigendomsstatuut van die toegangsweg of oprit of omwille van de wijze waarop toegang genomen wordt tot de voorliggende weg.”

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de aanvraag voorziet in een uitbreiding van de bestaande wegenis tot voor de linkerzijde van de woning van de aanvrager, rechts voor de woning wordt geen wegenis voorzien.

Zij besluit dat de vergunning kan verleend worden overeenkomstig artikel 4.3.5. §3 VCRO aangezien de uitbreiding van de wegenis voorzien is in voorliggende aanvraag en de tracéwijzing en uitbreiding van de Schansstraat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 3 juni 2013.

Uit de gegevens van het dossier blijkt inderdaad dat een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van een woning mét wegaanleg.

2.

Artikel 4.3.5 VCRO stelt onder meer:

‘§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen”, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§3. In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, [of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt,] kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.’

Uit de parlementaire voorbereidingen blijkt dat, in geval de bouwheer tevens verantwoordelijk is voor de aanleg en de uitbouw van de wegeninfrastructuur die voor de realisatie van gebouwen noodzakelijk is, zoals in het voorliggende dossier, er kan afgeweken worden van de regel dat de voldoende uitgeruste weg moet “bestaan” op het ogenblik van de afgifte van de vergunning voor een aan die weg gelegen constructie. Hierbij geldt wel dat de stedenbouwkundige vergunning voor de constructie slechts kan worden afgeleverd nadat de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis is verleend.

Op grond van vermeld artikel dienen voorafgaand aan de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van de geplande woning, de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, te worden vergund. Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij, door een stedenbouwkundige

vergunning te verlenen tegelijkertijd voor het bouwen van de woning én voor de voor deze woning noodzakelijke wegeniswerken, artikel 4.3.5 VCRO schendt.

3.

Het eerste middel lijkt op het eerste gezicht, mede omwille van de vaststellingen in het onderdeel VI.A van dit arrest, dan ook voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Sofie GIELEN is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Limburg van 16 oktober 2013 waarbij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt van 10 juni 2013 niet wordt ingewilligd en aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een woning met wegeaanleg.

De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 mei 2014, 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