

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 15 mei 2018 met nummer RvVb/S/1718/0869  
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0200/SA

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Johan ROOMS</b> 2. mevrouw <b>Adrienne SPAEPEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomende partij	de heer <b>Paul VERHEYDEN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Véronique WILDEMEERSCH, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 november 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 14 september 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden van 14 juni 2017 verworpen.

Verwerende partij heeft aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 2820 Bonheiden, Befferdreef 29, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 291H.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 december 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomende partij met een beschikking van 8 februari 2018 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient geen nota in betreffende de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging maar wel het administratief dossier. De argumentatie van tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 6 maart 2018.

Advocaat Matthias VAN DYCK *loco* advocaat Konstantijn ROELANDT voert het woord voor verzoekende partijen. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. Advocaat Véronique WILDEMEERSCH voert het woord voor tussenkomenende partij.

4.

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. FEITEN

1.

Tussenkomenende partij dient op 22 december 2016 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*het bouwen van een ééngezinswoning*".

De aanvraag kent een historiek.

Op 21 december 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden (aan de vorige eigenaar van het bouwperceel) een ongunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 voor het oprichten van een woning op het bouwperceel:

*"2° Advies van het gemeentebestuur:*

...

*- Gelet op het gunstig advies van 29 september 2005 van de gemachtigde ambtenaar; dat in het advies gesteld wordt dat 879m<sup>2</sup> een gangbare oppervlakte betreft voor open bebouwing; dat het huidig stedenbouwkundig beleid streeft naar verdichting en dat een minimalistische woning op deze locatie stedenbouwkundig verantwoord is;*

*- Overwegende dat de voorgestelde kavel te klein is voor het inplanten van een woning vermits rekening moet gehouden worden met een voortuinstrook van 8 meter uit de rooilijn van de Mechelsesteenweg en 12 meter uit het middel van de Befferdreef;*

*- Overwegende dat de Mechelsesteenweg ligt in een diffuus gebied van lage dichtheid; dat alle percelen aan deze zijde van de Mechelsesteenweg een grotere oppervlakte hebben en dat 879m<sup>2</sup> op deze plaat onvoldoende is om een bouwperceel te creëren; dat uit aanduidingen op het plan blijkt dat de kavel slechts 5a 69ca groot is vermits ongeveer 3a 10ca gelegen is binnen de voorziene rooilijn; dat 5a 69ca zeker geen gangbare oppervlakte is voor een vrijstaande woning in deze omgeving die voornamelijk getypeerd wordt door residentiële woningen op ruimte percelen;*

...

*- Overwegende dat Bonheiden geen homogeen gebied is waar in elk woongebied moet gestreefd worden naar verdichting; dat de Mechelsesteenweg deel uitmaakt van een beboste woonomgeving waarvan het beeld in nauwe relatie staat met de groenstructuur; dat een beboste woonomgeving enkel kan gegarandeerd worden bij een niet te dichte bebouwing; dat de ruimtelijke diversiteit wordt erkend als een kwaliteit; dat niet alleen moet gestreefd worden naar verdichting maar eveneens naar het behoud van het karakter van wonen in een groenstructuur; dat andere gebieden in de gemeente eerder geschikt zijn voor verdichting;*

- Overwegende dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en de goede aanleg van het gebied in het gedrang brengt;  
..."

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied.

Langsheen de Mechelsesteenweg geldt er ter hoogte van de aanvraag een bij koninklijk besluit van 5 december 1974 goedgekeurd rooilijnplan.

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeenteraad beslist op 29 maart 2017 dat *"in de stedenbouwkundige vergunning moet worden opgelegd dat de grond bestemd voor inlijving in de wegenis" van de Befferdreef, "zijnde lot A (in geel aangepast) op het bouwplan, kosteloos aan de gemeente moet worden overgedragen"*.

Gelet op het bebost karakter van het bouwperceel en de noodzakelijke ontbossing overeenkomstig artikel 90bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (hierna: Bosdecreet), wordt advies gevraagd aan het agentschap voor Natuur en Bos.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 17 februari 2017 ongunstig:

"...

Bespreking stedenbouwkundige vergunning  
De aanvraag omvat een ontbossing.

*Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in een woongebied. Volgens art. 90bis van het Bosdecreet ... kan ontbossing ... in woongebied ... vergund worden mits compensatie.*

*Er is in de aanvraag echter geen boscompensatievoorstel toegevoegd. De vergunningsaanvraag is bijgevolg onvolledig.*

Conclusie

*Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsaanvraag in strijd is met de onderstaande bepalingen (direct werkende normen cfr. Vlaamse Codex):*

*Artikel 90bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990*

*Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001.*

*Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een ongunstig advies. Gelet op artikel 4.3.3. VCRO kan de vergunningverlenende overheid de vergunning niet toekennen.*

..."

Gelet op voormeld advies voegt tussenkomende partij op 1 maart 2017 een boscompensatievoorstel toe aan de aanvraag, waarin wordt aangegeven dat het bouwperceel een totale oppervlakte heeft van 879 m<sup>2</sup>, waarvan de bosoppervlakte 389 m<sup>2</sup> uitmaakt, en waarvan 231 m<sup>2</sup> als bos wordt behouden en 158 m<sup>2</sup> zal worden ontbost en moet worden gecompenseerd.

In navolging hiervan wordt opnieuw advies gevraagd aan het agentschap voor Natuur en Bos, dat op 10 maart 2017 beslist om vooralsnog geen advies te verlenen, in afwachting van de door haar beoogde aanpassing van het boscompensatievoorstel van tussenkomende partij:

“ ...

*Het Agentschap heeft het daarbij gevoegde compensatievoorstel onderzocht en overweegt een aanpassing hiervan. In gevolge de toepassing van het Bosdecreet, art 90bis ..., meer bepaald §5, 3de lid, hebben wij de aanvrager hiervan schriftelijk in kennis gesteld, met vermelding van de redenen. Bijgevoegd vindt u een kopie daarvan.*

*Binnen de 14 dagen na ontvangst daarvan, kan de aanvrager bezwaren tegen deze aanpassing of een alternatief compensatievoorstel aan het Agentschap voor Natuur en Bos overmaken. Het kan ook zijn dat hij zijn vergunningsaanvraag aanpast.*

*In gevolge dezelfde decreetsbepaling wordt hierdoor de adviestermijn van 30 dagen, en ook de termijn voor goedkeuring of aanpassing van het compensatiedossier, opgeschort voor de daarvoor nodige periode (maximaal 14 dagen).*

*Daarna neemt het Agentschap een definitieve beslissing over het compensatievoorstel, en wordt het advies verleend.*

...”

De door het agentschap voor Natuur en Bos gewenste aanpassing van het boscompensatievoorstel (vooraleer dit kan worden goedgekeurd) betreft met name de uitbreiding van de te ontbossen en te compenseren bosoppervlakte van 158 m<sup>2</sup> naar 879 m<sup>2</sup>, en wordt gemotiveerd als volgt:

“ ...

*Uit plaatsbezoek en op basis van luchtfoto's is gebleken dat er ongeveer 879m<sup>2</sup> (zijnde volledig perceel) bos aanwezig is, in tegenstelling tot de opgegeven beboste oppervlakte van 389m<sup>2</sup>.*

*Volgens het inplantingsplan komt langs de zijkanten van de woning het zogenaamd te behouden bos tot tegen de muur. Dit is in de praktijk onmogelijk. Daarnaast is op het inplantingsplan duidelijk aangeduid dat men slechts enkele bomen zal bewaren. Er worden ook parkeerplaatsen voorzien in de niet-ontboste zone*

*Na uitvoering van deze aanvraag zullen deze bomen dus niet meer in bosverband staan, maar deel uitmaken van de tuin. Een tuin is geen bos (Bosdecreet, art 3§3). Het omzetten van een bos naar een tuin is dus een ontbossing (Bosdecreet, art. 4, 15), zelfs als er in die tuin een aantal bomen blijven staan. De te ontbossen oppervlakte is dus de totale bosoppervlakte op het bouwperceel.*

...”

Gezien tussenkomende partij geen bezwaren formuleert op de door het agentschap voor Natuur en Bos beoogde aanpassingen van het boscompensatievoorstel (inzake de te ontbossen oppervlakte van het bouwperceel), adviseert het agentschap voor Natuur en Bos op 27 maart 2017 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

#### Rechtsgrond

*Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving: Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing).*

#### Bespreking boscompensatievoorstel

*In toepassing van art. 90 bis, §1, 2de lid van het Bosdecreet vroeg u advies over de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ...*

*Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 389 m<sup>2</sup> wenst te ontbossen voor woningbouw. Volgens onze gegevens is het perceel bezet met naaldbomen en Amerikaanse eiken.*

*Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 879 m<sup>2</sup>.*

*Na onderzoek van het compensatievoorstel overwoog het Agentschap voor Natuur en Bos een aanpassing aan dit voorstel. In het kader van art.90bis, §5, 3de lid werd de aanvrager in kennis gesteld van dit aangepast compensatievoorstel bij brief van 10/03/2017. De aanvrager heeft tot op heden niet gereageerd op de voorgestelde wijzigingen, zodat de inspraakperiode ambtelijk na 14 dagen kan afgesloten worden.*

*Bijgevolg kan het Agentschap voor Natuur en Bos een definitieve beslissing aangaande dit compensatievoorstel nemen. De motivering voor de aanpassing vindt u in het laatste deel van het goedgekeurde boscompensatievoorstel.*

*Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurd (maar aangepast) compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning. ...*

*Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ons agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.*

...

#### Bespreking stedenbouwkundige vergunning

*De ontbossing en de voorgestelde werken zijn verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften Het bos heeft een geringe ecologische en/of landschappelijke waarde. Gelet op de ruimtelijke bestemming is er buiten het gegeven van goed- of afkeuring van het boscompensatievoorstel en beoordeling van de eigenlijke ontbossing geen verdere adviesvereiste aan ons agentschap.*

#### Conclusie

*Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een positief advies mits naleving van de volgende voorwaarde:*

*Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.*

*De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden. Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:*

*Artikel 90 bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990*

*Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001*

*Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen:*

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier ...
  - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 879 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
  - De bosbehoudsbijdrage ... dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. ...
- ...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 14 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten:

“ ...

Openbaar onderzoek:

De aanvraag diende niet openbaar te worden gemaakt.

Externe en interne adviezen

Het advies van het agentschap voor Natuur en Bos van 27/03/2017 ... is voorwaardelijk gunstig ...

Gemeenteraad zitting 29/03/2017 – Patrimonium – Voorwaarde van kosteloze afstand van gronden gelegen binnen de wegenis Befferdreef 29 - Bevestiging

...

De gemeenteraad bevestigt dat in de stedenbouwkundige vergunning voor het perceel ... moet worden opgelegd dat de grond bestemd voor inlijving in de wegenis, zijnde lot A (in geel aangepast) op het bouwplan, kosteloos aan de gemeentemoet worden afgestaan.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

...

Bestaande toestand

Het bestaande perceel is onbebouwd en geheel bebost.

Nieuwe toestand

...

De aanvraag is grotendeels stedenbouwkundig aanvaardbaar. De voorgestelde nieuwbouw houdt rekening met de karakteristieken van de omgeving. Gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing wordt het bestaande straatbeeld niet in negatieve zin aangetast. De materiaalk keuze is te verantwoorden en de integratie in de omgeving wordt gegarandeerd. De voorgestelde oppervlakte aan verharding in de voortuin is echter niet wenselijk gezien twee parkeerplaatsen ruim voldoende zijn voor een eengezinswoning en dat de gemeente streeft naar een groene kavel inrichting om een aangenaam en aantrekkelijk straatbeeld te creëren. Bijgevolg is het aangewezen om de overdreven verharding in de achteruitbouwstrook te beperken.

...

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 14/06/2017 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager ...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De voorwaarden zoals gesteld in het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 27/03/2017 ... dienen strikt te worden nageleefd ...
- De verharding in de voortuin dient beperkt te worden conform de weergave op de plannen die integraal deel uitmaken van deze beslissing;

...

-Er dienen vier streekeigen bomen of struiken ... te worden aangeplant, waarvan ten minste één aan de straatzijde, uiterlijk in het derde plantseizoen volgend op de ingebruikname van de woning. Niet aangeslagen beplantingen moeten in het volgende plantseizoen worden

*vervangen. Minstens drie erfscheidingen dienen als haag of houtkant te worden uitgevoerd en bestaan uit streekeigen struiken ...*

...

*Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:*

*De grond bestemd voor inlijving in de wegenis, zijnde lot A, zoals weergegeven op de plannen die integraal deel uitmaken van deze beslissing, dient kosteloos aan de gemeente te worden afgestaan conform het gemeenteraadsbesluit van 29 maart 2017.*

...”

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 12 juli 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij, waarin zij met betrekking tot “*de gevolgde procedure*” onder meer wijzen op de vaststelling “*dat de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning niet werd aangeplakt*”. Ook op 19 juli 2017 tekenen zij daartegen (nogmaals) administratief beroep aan, waarbij zij hun eerdere argumentatie herhalen en bijkomende argumenten aanvoeren (inzake de minwaarde van en de inkijk op hun eigendom).

Ter weerlegging van voormelde administratieve beroepen dient tussenkomende partij op 4 augustus 2017 een nota in, waarin zij onder meer stelt dat de aanvraag niet diende te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek. Tevens kondigt zij aan dat er in het kader van de voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg inzake de beperking van de verharding in de voortuin een aangepast plan zal worden opgemaakt met 2 parkeerplaatsen in de voortuin evenals extra beplanting, in de rand waarvan wordt verwezen naar “*het voorwaardelijk positief advies van het agentschap voor Natuur en Bos en het alternatief boscompensatievoorstel*”.

Het college van burgemeester en schepenen handhaaft in zitting van 16 augustus 2017 haar standpunt in eerste aanleg.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 7 september 2017 om het tweede administratief beroep van 19 juli 2017 (dat het eerste administratief beroep van 12 juli 2017 vervangt) niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen, conform het in graad van beroep bijgebrachte plan.

Na de hoorzitting van 12 september 2017 verklaart verwerende partij het (tweede) administratief beroep op 14 september 2017 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

*De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 7 september 2017 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.*

...

#### 8. Openbaar onderzoek

*Een openbaar onderzoek is niet vereist, er werden geen bezwaarschriften ingediend.*

#### 9. Beoordeling

*Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening mits:*

- *het strikt naleven van het in beroep bijgebrachte plan (beperking verharding voortuinstrook + groenaanplant);*
- *conform plan uitvoeren van goedgekeurde gratis grondafstand (lot A);*
- *naleven advies ANB + goedgekeurd voorstel tot boscompensatie;*
- *overloop van hemelwaterput naar infiltratie te voorzien.*

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan

... De gevraagde vrijstaande gezinswoning is in overeenstemming met de van toepassing zijnde bepalingen van het woongebied.

Het eigendom is getroffen door het rooilijnplan Mechelsesteenweg (K.B. van 05/12/1974)

De aanvraag is in overeenstemming met vernoemd rooilijnplan.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening mits het advies van het Agentschap Natuur en Bos (ANB) en het goedgekeurde voorstel tot boscompensatie strikt worden nageleefd

Met toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 is de houder van een stedenbouwkundige vergunning ... voor beboste terreinen verplicht om de ontbossing te compenseren.

Het boscompensatievoorstel werd ongewijzigd goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos.

Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft een positief advies mits naleving van de volgende voorwaarde:

Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.

Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier ...
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 879 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De bosbehoudsbijdrage ... dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. ...

De aanvraag omvat wegeniswerken waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft. De gemeenteraad heeft een gunstige beslissing genomen over de zaak van de wegen (artikel 4.2.25 VCRO).

Het aanvraagperceel overlapt in zuidoostelijke richting deels met de Befferdreef, zijnde een private weg met een openbaar karakter. Dit deel van de wegenis, zijnde lot A (in geel aangepast) is het onderwerp van de gratis grondafstand. ... De gemeenteraad heeft in zitting van 29 maart 2017 ... een beslissing genomen over de gratis grondafstand. In de stedenbouwkundige vergunning wordt opgelegd dat het betreffende lot A (in geel aangepast), kosteloos aan de gemeente moet worden afgestaan.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke mits:

- het strikt naleven van het in beroep bijgebrachte plan m.b.t. een beperking van de verharde oppervlakte (in de voortuinstrook) + voorstel tot groenaanplant;
  - het strikt naleven van de kosteloze grondafstand voor lot A (in geel aangeduid op plan).
- Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. ... Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

### Omgeving

Het aanvraagperceel bevindt zich op de hoek van de Mechelsesteenweg en de Befferdreef, op ca. 2,1 km ten noordwesten van de dorpskern van Bonheiden. De strook woongebied aan de Mechelsesteenweg grens in zuidelijke richting aan parkgebied met onder andere kasteel Befferhof, bereikbaar langs de Befferdreef.



Ter hoogte van het aanvraagperceel is de Mechelsesteenweg te beschouwen als een homogeen woonlint, bestaande uit vrijstaande woningen op eerder ruime percelen. Het waargenomen maximaal bouwprofiel betreft 2 bouwlagen onder een hellende dakvorm.

...

De aanvraag heeft geen significante mobiliteitsimpact.

De inrit naar de woning wordt voorzien aan de zijde van de Befferdreef. De voortuinstrook wordt met een oppervlakte van ca. 100 m<sup>2</sup> aangelegd in halfverharding (grind), dit i.f.v. een parkeervoorziening voor 2 wagens. Er wordt met andere woorden geen parkeerdruk naar het openbaar domein wordt afgewenteld. Inpandig wordt de mogelijkheid voorzien tot het stallen van fietsen.

De bijkomende impact op de Befferdreef, i.f.v. 1 bijkomende gezinswoning, wordt niet significant geacht. Gezien de hoekligging van het perceel dient de Befferdreef slechts beperkt gebruikt te worden om de woning te bereiken.

Het ruimtegebruik + de gevraagde schaal zijn aanvaard ordening mits:

- het strikt naleven van het in beroep bijgebrachte plan m.b.t. een beperking van de verharde oppervlakte (in de voortuinstrook) + voorstel tot groenaanplant;
- het strikt naleven van de kosteloze grondafstand voor lot A (in geel aangeduid op plan)

De omgeving van het aanvraagperceel bestaat uit vrijstaande woningen op eerder ruime percelen. Aan dezelfde straatzijde beslaan de naburige percelen van de aanvrager, op huisnummers 313 (beroeper) en 311, in verhouding een grotere oppervlakte en zijn bebouwd met ruimere woningen. Dit wil echter niet zeggen dat het aanvraagperceel niet geschikt is om bebouwd te worden en dat de gevraagde woning niet inpasbaar is. Het aanvraagperceel kenmerkt zijn specifieke vorm door zijn ligging op de hoek van de Mechelsesteenweg en de Befferdreef. Aan de overzijde van de straat is eveneens een dergelijk perceel waarneembaar, gelegen op de hoek van de Mechelsesteenweg en de Tramweg (huisnummer 318). De betreffende woning op dit perceel is eveneens op een kwalitatieve manier aangepast aan de karakteristieken van het perceel en is in overeenstemming met de omgeving. Verder dient vermeldt te worden dat de percelen aan de overzijde van de straat eveneens compacter zijn dan de naburige percelen van de aanvrager. Ongeacht het overwegend voorkomen van ruime percelen is er in de omgeving enige variatie in oppervlakte en perceelsvormen waarneembaar.

Vandaag heerst er eveneens een tendens van kleiner bouwen en het optimaal benutten van de beschikbare ruimte. Uit verdere beoordeling zal blijken dat de gevraagde woning op een kwalitatieve manier wordt aangepast aan de karakteristieken en beperkingen van het aanvraagperceel.

De gevraagde gezinswoning is gesitueerd naar de Befferdreef en wordt ingeplant op 7 m met de nieuwe grens van het openbaar domein (na afstand grond, zijnde lot A), op 10 m van de rooilijn aan de Mechelsesteenweg (in lijn met de naburige bebouwing), op 4,51m van de linkerperceelgrens en op 5 m van de achterste perceelgrens. De woning heeft een maximale bouwdiepte van 15m, een grondoppervlakte van 101 m<sup>2</sup> en een bouwvolume van 590 m<sup>3</sup>. De inplanting van de woning respecteert de karakteristieken en beperkingen van het eigen perceel en is voldoende kwalitatief.

In de voortuinstrook wordt een halfverharde oppervlakte van ca. 100 m<sup>2</sup> gevraagd in functie van het stallen van 2 wagens. Deze gevraagde oppervlakte is echter niet in verhouding tot de beschikbare perceelsoppervlakte en werd in de vergunning van het CBS eveneens in rood aangepast. In beroep werd een aangepast/aanvullend plan bijgebracht waarop een voorstel wordt gedaan voor de halfverharding in de voortuinstrook en de groenaanplant op het perceel. De woning werd ten opzichte van de initiële plannen niet gewijzigd. De gevraagde halfverharding wordt op het aangepaste plan beperkt tot het functionele en wordt aanvaard. Het in beroep bijgebrachte plan dient strikt nageleefd te worden.

*Het bestaande bomenbestand op het perceel blijft maximaal bewaard. Aan de zijde van de Mechelsesteenweg wordt aangeplant met Grove Den (5 stuks), ter hoogte van de perceelgrenzen wordt een Laurierhaag met een hoogte van 2 m voorzien, op de perceelgrens aangrenzend aan het gevraagde terras wordt een wintergroene haag aangeplant met een hoogte van 2 m. Gezien de schaal van de gevraagde woning wordt beperkt tot 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6,48 m (t.o.v. nulpas), wordt de inpasbaarheid maximaal bevorderd. Het groene karakter van de dreef wordt eveneens bewaard. De gevraagde woning is visueel-vormelijk inpasbaar.*

*De reeds aangehaalde gratis grondafstand, op plan aangeduid als lot A, dient gerespecteerd te worden.*

*De gevraagde woning is voldoende kwalitatief en trekt voldoende licht en lucht. Op het gelijkvloers is een berging voorzien, een hal en de leefruimtes. Aangrenzend aan de leefruimte wordt een terras in gepolierd beton (ca. 15 m<sup>2</sup>) voorzien. Op de 1ste verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers een berging en een badkamer.*

*Het materiaalgebruik is voldoende aanvaardbaar*

*De woning wordt voorzien in een grijs- bruin genuanceerde gevelsteen. Het schrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium. De gevraagde materialen zijn hedendaags en voldoende kwalitatief.*

*De mogelijke hinder naar de omgeving wordt niet significant geacht*

*De gevraagde woning houdt 4,51 m tot 5 m afstand van het naburige perceel van de beroeper. Klassiek wordt een minimale afstand van 3 m opgelegd om de vrijstaande bebouwingstypologie te vrijwaren en de onderlinge privacy te garanderen.*

*Het in beroep bijgebrachte plan voorziet ter hoogte van de perceelgrens met de beroeper een aanplant met Laurierhaag en wintergroene haag (t.v.h. terras). De inkijk op het naburig perceel wordt bijgevolg maximaal beperkt.*

*De beroeper heeft aan de gemeenschappelijke perceelszijde eveneens een oprit zodat er een minimale afstand van 10 m tussen de onderlinge woningen bestaat. De gevraagde woning is aan de aangrenzende gevelzijde zeer gesloten wat de mogelijke inkijk vanuit de woning eveneens beperkt. Er wordt minimaal voldaan aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek met betrekking tot het nemen van lichten en zichten op de naburige percelen.*

*Argumenten met betrekking tot een eventuele waardevermindering zijn niet stedenbouwkundig van aard.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

*Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

7. Verzoekende partijen zijn derde belanghebbenden die hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Aldus beschikken zij over het rechtens vereist belang ondergebracht in artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO om een beroep in te stellen bij Uw Raad.

8. De betrokken stedenbouwkundige vergunning maakt het mogelijk om een bebost onbebouwd perceel, net naast het perceel van Verzoekende partijen, te bebouwen met een eengezinswoning op een korte afstand tot de perceelsgrens van Verzoekende partijen ...

9. In casu verwachten Verzoekende partijen door het rooien van de bomen en het optrekken van de woning extra visuele en geluidshinder op hun perceel. Het dicht bebost karakter van de woning en het uitzicht op verdieping zullen verloren gaan en plaatsmaken voor een uitzicht op een nieuwbouwwoning met een aanzienlijk verhard terras.

De nieuwe woning zal hierbij op verdieping rechtstreeks inkijk krijgen op het perceel van Verzoekende partijen. Het uitvoeren van de bestreden beslissing zal thans zorgen dat Verzoekende partijen in hun privacy worden aangetast. Dit zeker wanneer men rekening houdt met de betrokken gevel van de nieuwbouw die gericht wordt naar het perceel van Verzoekende partijen, en die thans talrijke raampartijen bevat, zowel op gelijkvloers als op verdieping ...

Dit zal leiden tot rechtstreekse inkijk in de woning van Verzoekende partijen, die thans ook talrijke raampartijen hebben aan de zijgevel, in tegenstelling tot wat Verwerende partij tracht te laten uitschijnen in de bestreden beslissing door te stellen dat "aangrenzende gevelzijde zeer gesloten is" ...

Daarnaast zal het terras van de nieuwbouw ingepland worden aan de achterzijde tegen het perceel van Verzoekende partijen, slechts 2 meter verwijderd met de perceelsgrens en met aansluitend een tuinzone. Het kan moeilijk betwist worden dat dergelijke inplanting zal zorgen voor extra geluidsoverlast op het perceel van Verzoekende partijen, zeker gelet op de raampartijen die aanwezig zijn in de zijgevel van Verzoekende partijen.

Bovendien is het onbetwistbaar dat de nieuwbouw in hoofde van Verzoekende partijen visuele hinder zal veroorzaken. Het bosrijke karakter en uitzicht van de woning zal volledig verloren gaan en men zal in de plaats uitzicht krijgen op een nieuwbouwwoning met terras. Het kan niet betwist worden dat dit visueel-vormelijk een zeer ernstig nadeel berokkent ten opzichte van de huidige situatie.

10. Uit de hierboven beschreven nadelen vloeit tevens rechtstreeks voort dat de woning van Verzoekende partijen een aanzienlijke waardevermindering zal ondergaan door de bestreden beslissing. Het kan moeilijk betwist worden dat vrijstaande woningen in een bosrijke omgeving meer gegeerd zijn, en dat de bebouwing op het naastliggend perceel en het rooien van het bijhorend bos zal zorgen voor een aanzienlijke waardevermindering op de woning van Verzoekende partijen.

...”

2.

Tussenkomende partij betwist het belang van verzoekende partijen als volgt:

“ ...

23. Volgens de vaste rechtspraak van Uw Raad moet een verzoekende partij de hinder die hij meent te zullen ondervinden ten gevolge van een vergunningsbeslissing voldoende waarschijnlijk maken en de aard en de omvang voldoende concreet omschrijven ...

...”

25. In hun verzoekschrift stellen verzoekende partijen wel dat zij vrezen hinder (o m visuele hinder, geluidshinder, privacyhinder, waardevermindering, ) te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing, doch zij blijven al te zeer op de vlakke wat de omschrijving van deze hinder betreft Bovendien gaan zij uit van foutieve veronderstellingen en feitelijke onjuistheden

26. Argumenten met betrekking tot een eventuele waardevermindering van hun eigen pand zijn niet stedenbouwkundig van aard Belang dat hierop wordt geent, kan niet worden aanvaard

27. Met betrekking tot de beweerde visuele hinder gaan verzoekende partijen geheel voorbij aan de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde in hoofde van tussenkommende partij, waarbij zij, na het vellen van de bomen groenelementen dient aan te planten, conform het door haar ingediende beplantingsplan Het in beroep bijgebracht plan voorziet ter hoogte van de perceelsgrens met verzoekende partijen een aanplant met laurierhaag en wintergroene haag, beiden van +1- 2m hoog

28. Ten overvloede blijkt uit de foto's die verzoekende partijen voegen, dat op hun eigen perceel ter hoogte van de perceelsgrens met tussenkommende partij op heden reeds verscheidene groenelementen zijn terug te vinden, zodat enige vrees voor visuele hinder onterecht is. Van een uitzicht op een nieuwbouwwoning met aanzienlijk verhard terras zal geen sprake zijn.

29. Evenmin tast het aangevraagde de privacy van verzoekende partijen op onaanvaardbare wijze aan. Het terras zal geen inkijk genereren op het perceel van verzoekende partijen. Er moet worden vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de artikels 675 t.e.m. 679 B.W. m.b.t. lichten en zichten. Wat betreft de rechtstreekse zichten wordt de afstand van 1,90m en wat betreft de schuine inzichten de afstand van 0,60m gerespecteerd. Bovendien is er de groenaanplant. Ten overvloede is de oprit van de beroepers ... ingeplant langs de zijde van de eigendom van de tussenkommende partij (bouwzone in rood). Het terras van de verzoekende partijen (groen) is daarenboven gelegen achter de woning die het in L-vorm (fuchsia) afschermt van de eigendom van de tussenkommende partij. Eén en ander blijkt duidelijk uit onderstaand beeld ...

30. Tussenkommende partij merkt verder op dat het plan met gevelaanzicht dat verzoekende partijen voegen niet dat van de gevel is die zich richt naar hun perceel. Verzoekende partijen voegen een afbeelding van de achtergevel. De rechtergevel is namelijk de aangrenzende gevel tussen beide percelen. Het is dus die gevel die voor hen van belang is. Dit blijkt duidelijk uit onderstaand inplantingsplan ...

31. De rechtergevel is quasi gesloten. De rechtergevel bevat op de verdieping slechts één klein raam, waar de slaapkamer is gesitueerd. Van rechtstreekse inkijk in de tuin van verzoekende partijen zal geen sprake zijn. Op de gelijkvloerse verdieping zijn zelfs geen ramen terug te vinden in de gevel. Enkel op een afstand van 3m van de rechtergevel, meer naar de Befferdreef toe, bevindt zich in de achtergevel een schuifraam dat ook zichtbaar is op het rechtergevelaanzicht, gelet op de configuratie van de woning. Daaruit kan zicht genomen worden gelet op de aanplantingen. Dat zicht zou ten overvloede genomen worden op de oprit en de garage.

32. De afstand van de nieuwbouw tot de perceelsgrens, de groenaanplanting die als voorwaarde werd opgelegd in de bestreden beslissing, de afstand van de woning van verzoekende partijen tot de perceelsgrens en de aldaar aanwezige groenaanplantingen, doen besluiten dat het aangevraagde in alle redelijkheid geen privacyhinder met zich zal meebrengen

33. Verzoekende partijen menen verder hinder te ondervinden door geluidsoverlast, afkomstig van het terras Vooreerst moet worden opgemerkt dat een terras bij een woning in

*woongebied niet vreemd is Het gaat overigens om een zeer beperkt terras van slechts 15m2 De afstand van het terras tot de perceelsgrens is beduidend groter dan de beweerde afstand door verzoekende partijen Bovendien moet worden opgemerkt dat de woning van verzoekende partijen zich eveneens op een ruime afstand van de perceelsgrens bevindt en zich daartussen een oprit bevindt In welke mate hier sprake kan zijn van bovenmatige geluidsoverlast is een groot vraagteken Bovendien moet worden opgemerkt dat de verzoekende partijen gelegen zijn aan de Mechelsesteenweg, zodat kan worden aangenomen dat de geluidshinder afkomstig van het verkeer groter zal zijn dan van het toekomstige terras van tussenkomende partij*

*34. Het concretiseren van de nadelige gevolgen dewelke men vreest te zullen ondervinden, is in deze eens te meer noodzakelijk aangezien de site waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft volgens het gewestplan een woonbestemming heeft In dergelijke gebieden mag, conform de rechtspraak van Uw Raad, namelijk een grotere tolerantie worden verwacht alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in hun leefomgeving en woongenot Zo dienen de bewoners meer bepaald rekening te houden met hinder die nu éénmaal inherent is aan een dergelijke zone en hebben zij gelet op deze ligging van de bewuste percelen in woongebied geen exclusief recht op een uitgestrekt uitzicht en een groene omgeving Dit laatste wordt ook bevestigd in de rechtspraak van Uw Raad ...*

*35. Dit alles wordt ook bevestigd in de rechtspraak van de Raad van State De Raad van State stelt immers duidelijk dat de nadelen van uitzicht en privacy en de aanspraken die een verzoeker hierop maakt, dienen beoordeeld te worden in functie van de bestemming van het gebied waarin het perceel zich bevindt" en dat van iemand die ervoor opteert om zich binnen een bepaald gebied te vestigen een veel grotere tolerantie mag verwacht worden ten aanzien van hinder die logischerwijze uit deze bestemming voortvloeit.*

*36. De hierboven besproken rechtspraak van Uw Raad en van de Raad van State is naadloos te transponeren naar huidig dossier De eigendom van verzoekende partijen is gelegen in woongebied. Verzoekende partijen konden er van uit gaan dat het perceel ooit zou worden bebouwd*

*37. Deze ligging van het bewuste perceel heeft m.a.w tot gevolg dat verzoekende partijen des te concreter aannemelijk moeten maken dat ze op onaanvaardbare wijze zou inboeten op hun privacy Hetzelfde geldt voor de overige nadelige gevolgen (uitzicht, vermeende geluidshinder, ) die verzoekende partijen menen te zullen ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.*

*38. Verzoekende partijen maken geenszins aannemelijk dat de realisatie van het aangevraagde visuele hinder, geluidsoverlast of privacyhinder met zich zou meebrengen en gaan overigens uit van feitelijke onjuistheden  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Tussenkomende partij betwist in essentie de ontvankelijkheid van de vordering omwille van het feit dat verzoekende partijen de in hun verzoekschrift aangevoerde hinder en nadelen niet voldoende concreet aannemelijk maken. Zij weerlegt de aangevoerde hinderaspecten en nadelen, en stelt dat deze inherent zijn aan de ligging van het goed van verzoekende partijen in woongebied.

2.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt als volgt:

*‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld: 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;’*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partijen hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moeten ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door hen aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partijen uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden.

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus.

3.

Verzoekende partijen wijzen in hun verzoekschrift op het gegeven dat hun woning met tuin onmiddellijk paalt aan het vooralsnog onbebouwd en bebost bouwperceel. Zij stellen dat zij door de ontbossing van dit perceel en de oprichting van een nieuwbouwwoning onder meer visuele hinder en geluidshinder zullen lijden, evenals dat hun privacy zal worden aangetast en hun eigendom in waarde zal dalen.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door tussenkomen partij bezwaarlijk ernstig kan worden betwist, zal alleszins het uitzicht van verzoekende partijen op het bouwperceel vanuit hun woning met tuin wijzigen, gezien zij ingevolge de bestreden beslissing voortaan niet langer zullen uitkijken op een bebost perceel maar op een perceel met woning en tuin. Verzoekende partijen maken reeds door expliciet te wijzen op het feit dat *“het bosrijke karakter en uitzicht van de woning volledig zal verloren gaan en men in de plaats uitzicht zal krijgen op een nieuwbouwwoning met terras”* voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De vaststelling dat het betreffende hinderaspect of nadeel in hoofde van verzoekende partijen mocht worden verwacht ingevolge de ligging van hun perceel en het aanpalend bouwperceel in woongebied, doet daaraan op zich geen afbreuk.

Gelet op voormelde vaststellingen beschikken verzoekende partijen over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure, zoals vereist door artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De exceptie wordt verworpen.

## **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 wordt aangetoond en dat verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

### **A. Hoogdringendheid**

## Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen motiveren de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

26. Het staat in casu onbetwistbaar vast dat verzoekende partijen nadelige gevolgen zullen ondergaan die voor hun persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Verzoekende partijen wonen net naast het betrokken perceel waarop de vergunning betrekking heeft.

Uit de feiten ter plaatse blijkt allereerst dat, zoals ook reeds werd uiteengezet bij het belang van verzoekende partijen bij deze procedure, het uitzicht vanuit hun woning alsook het perceel van verzoekende partijen ingrijpend zal worden gewijzigd. Verzoekende partijen zullen hierbij geconfronteerd worden met een daling van de woonkwaliteit ten gevolge van het kappen van het bosgebied op het naburige perceel. Het uitzicht op een bosrijk perceel zal thans voor Verzoekende partijen vervangen worden in een uitzicht op de achtergevel met bijhorend terras op het aanpalend perceel, zoals duidelijk uit de plannen kan afgeleid worden.

Daarnaast ligt de hinder en het nadeel van Verzoekende partijen in het bijzonder in de wijze waarop het naastgelegen perceel wordt bebouwd. Verzoekende partijen zullen op de verdieping geconfronteerd worden met rechtstreekse inkijk en zullen de nodige geluidsoverlast ondervinden door de inplanting van het terras aanpalend aan de perceelsgrens.

De ingeroepen nadelen zijn ernstig en vloeien geenszins louter voort uit de gewestplanbestemming maar wel zoals hoger aangetoond uit de specifieke wijze en dichtheid van bebouwing ...

27. In geval het resultaat van een vernietigingsprocedure dient afgewacht te worden zonder dat een schorsing wordt verzocht, dan bestaat er een reële kans dat de stedenbouwkundige vergunning reeds volledig zal uitgevoerd zijn, ongeacht het resultaat van de vernietigingsprocedure.

Thans gaat de stedenbouwkundige vergunning in casu ook gepaard met een kapvergunning op het betrokken perceel. In geval een gewone vernietiging moet worden afgewacht, zal de eerste fase, met name de kapping, met absolute zekerheid zijn uitgevoerd, waardoor Verzoekende partijen gedwongen worden om een kostelijke en lang aanslepende herstellvordering te voeren voor de herplanting van een bos dat in principe nooit kan hersteld worden in de oorspronkelijke staat. Gelet op de aard van de vergunning als kapvergunning zal een schorsingsberoep, zelfs een schorsing uiterst dringende noodzakelijkheid, vanaf de kennisname van het begin van de werken (zijnde het rooien van de bomen) manifest te laat komen. Rekening houdend met de oppervlakte van het perceel kan het rooien van de betrokken bomen op zeer korte tijd voltooid worden.

Indien het bestreden besluit zou vernietigd worden en de vergunning komt te vervallen, dan zou het disproportioneel zijn om de afbraak van het nieuwbouwproject en de herbeplanting te vorderen. De moeilijkheden die op vlak van herstel die in casu kunnen bestaan, dienen in ogenschouw te worden genomen bij de beoordeling van de hoogdringendheid van het aangevoerde nadeel. Om dergelijke onomkeerbare situatie te voorkomen, is een schorsingsprocedure noodzakelijk.

...”

2.

Tussenkomende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

41. Overeenkomstig de rechtspraak m.b.t. deze hoogdringendheidsvereiste moet de verzoekende partij met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de nadelige gevolgen die zij ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vreest te zullen ondervinden, aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen ...

42. Een zaak is dus alleen maar hoogdringend wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel ernstige ongemakken een beslissing onmiddellijk wenselijk maakt en wanneer de nadelige gevolgen niet kunnen worden opgevangen binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure.

43. Het feit dat een vergunninghouder de werken kan starten, kan op zich geen verantwoording uitmaken voor de toepassing van de procedure bij hoogdringendheid. ...

45. Dit alles betekent dus dat verzoekende partijen moeten aantonen dat, indien zij de vernietigingsprocedure zouden moeten afwachten, zij met een welbepaalde schade van een zekere omvang of met ernstige ongemakken of nadelen zouden geconfronteerd worden. Bovendien moeten deze ernstige ongemakken hun exclusieve oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van bestreden vergunningsbeslissing.

Hierna zal tussenkomende partij in concreto aantonen dat niet aan deze hoogdringendheidsvereiste voldaan is.

...

46. Waar verzoekende partijen de vermeende hoogdringendheid trachten te onderbouwen aan de hand van de uitvoerbaarheid van de aan tussenkomende partij verleende stedenbouwkundige vergunning, wenst tussenkomende partij vooreerst te benadrukken dat de loutere uitvoerbaarheid niet volstaat om aan te nemen dat een hoogdringende behandeling wenselijk en noodzakelijk is. ...

47. Verzoekende partijen steunen de hoogdringendheid in grote mate op de gevreesde ontbossing dewelke met het project gepaard zal gaan. De loutere vrees dat men zal beginnen met kappen van de bomen vormt geen reden om de hoogdringendheid te aanvaarden. ...

48. Verder stellen verzoekende partijen dat zij door de uitvoering van de thans bestreden beslissing nadelige gevolgen zouden ondervinden. Zo stellen verzoekende partijen o.m. dat zij visuele hinder, privacyhinder en geluidsoverlast zullen ondervinden.

49. Tussenkomende partij wenst in dit kader te verwijzen naar wat reeds hoger werd uiteengezet ... waar reeds uitvoerig werd ingegaan op de hinder die verzoekende partijen menen te ondervinden en waar deze reeds werd ontkracht. Tussenkomende partij ziet deze uiteenzetting hierbij als integraal herhaald.

50. Bij de lezing van de uiteenzetting van verzoekende partijen i.v.m. de hoogdringendheid valt het op dat verzoekende partijen, hoewel dit vereist is, op geen enkele wijze aannemelijk maken dat de behandeling van de vordering tot nietigverklaring te laat zou komen om eventuele nadelige gevolgen te voorkomen. Evenmin concretiseren verzoekende partijen de mogelijke nadelige gevolgen die zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing menen te zullen ondervinden. Daarentegen beperken zij zich tot vaagheden, foutieve elementen en voegen zij geen studies of fotoreportage.

51. Het concretiseren van de nadelige gevolgen dewelke men vreest te zullen ondervinden, is in deze eens te meer noodzakelijk aangezien de site waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft volgens het gewestplan een woonbestemming heeft. In dergelijke gebieden mag, conform de rechtspraak van Uw Raad, namelijk een grotere tolerantie worden verwacht alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in hun leefomgeving en woongenot. Zo



*dienen de bewoners meer bepaald rekening te houden met hinder die nu éénmaal inherent is aan een dergelijke zone en hebben zij gelet op deze ligging van de bewuste percelen in woongebied geen exclusief recht op een uitgestrekt uitzicht en een groene omgeving. Dit laatste wordt ook bevestigd in de rechtspraak van Uw Raad ...*

*52. Dit alles wordt ook bevestigd in de rechtspraak van de Raad van State. De Raad van State stelt immers duidelijk dat de nadelen van uitzicht en privacy en de aanspraken die een verzoeker hierop maakt, dienen beoordeeld te worden in functie van de bestemming van het gebied waarin het perceel zich bevindt en dat van iemand die ervoor opteert om zich binnen een bepaald gebied te vestigen een veel grotere tolerantie mag verwacht worden ten aanzien van hinder die logischerwijze uit deze bestemming voortvloeit.*

*53. Verzoekende partijen konden er niet zomaar van uitgaan dat het naastliggend perceel, gelet op de bestemming woongebied voor altijd onbebouwd en bebost zou blijven. Uw Raad oordeelde in dezelfde zin ...*

*54. De hierboven besproken rechtspraak van Uw Raad en van de Raad van State is naadloos te transponeren naar huidige dossier. De eigendom van verzoekende partijen is gelegen in woongebied.*

*55. Deze ligging van het bewuste perceel heeft m.a.w. tot gevolg dat verzoekende partijen des te concreter aannemelijk moeten maken dat ze op onaanvaardbare wijze zou inboeten op hun privacy. Hetzelfde geldt voor de overige nadelige gevolgen (uitzicht, vermeende geluidshinder,...) die verzoekende partijen menen te zullen ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.*

*56. Verzoekende partij falen aan te geven in welke mate de geplande ontbossing concrete schade zou berokkenen aan hun perceel. Het bewuste bebossing doet in huidige concrete omstandigheden geen dienst als noodzakelijke buffer tegen lawaai, vervuiling, zicht, edm. Welke concrete hinder verzoekende partijen dan wel mogen lijden bij de ontbossing is niet duidelijk nu zij enkel aanhalen dat het aanwezige bos hen uitsluitend een bosrijk uitzicht geeft en dit nu wordt vervangen door een uitzicht op de achtergevel met bijhorend terras. Dergelijke uiteenzetting vormde reeds eerder voor Uw Raad geen reden om de hoogdringendheid te aanvaarden. ...*

*57. Het aangevraagde tast de privacy van verzoekende partijen geenszins op onaanvaardbare wijze aan:*

- Het terras zal geen inkijk genereren op het perceel van verzoekende partijen.*
- Er moet worden vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de artikels 675 t.e.m. 679 B.W. m.b.t. lichten en zichten. Wat betreft de rechtstreekse zichten wordt de afstand van 1,90m en wat betreft de schuine inzichten de afstand van 0,60m gerespecteerd.*
- Bovendien is er de bestaande groenbuffer.*
- Ten overvloede is de oprit van de beroepers (geel op de afbeelding hieronder) ingeplant langs de zijde van de eigendom van de tussenkomende partij (bouwzone in rood op de afbeelding hieronder).*
- Het terras van de verzoekende partijen (groen op de afbeelding hieronder) is daarenboven gelegen achter de woning die het in L-vorm (fuchsia op de afbeelding hieronder) afschermt van de eigendom van de tussenkomende partij.*

*Eén en ander blijkt duidelijk uit onderstaand beeld.*

*58. Verzoekende partijen gaan bovendien geheel voorbij aan de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde in hoofde van tussenkomende partij, waarbij zij, na het vellen van de bomen groenelementen dient aan te planten, conform het door haar ingediende beplantingsplan. Het in beroep bijgebracht plan voorziet ter hoogte van de perceelsgrens met verzoekende partijen een aanplant met laurierhaag en wintergroene haag, beiden van +/- 2m hoog.*

59. Ten overvloede blijkt uit de fotoreportage die verzoekende partijen voegen bij de uiteenzetting van hun belang, dat op haar eigen perceel ter hoogte van de perceelsgrens met tussenkomende partij op heden reeds veel groenelementen zijn terug te vinden, zodat de vrees voor visuele hinder sterk dient te worden gerelativeerd en in feite onbestaande is.

Van een uitzicht op een nieuwbouwwoning met aanzienlijk verhard terras zal dan ook geen sprake zijn. Langs die zijde ligt hun eigen oprit en garage, geen woonvertrekken noch terras..

60. In dit verband kan ten slotte nog worden aangestipt dat het Agentschap voor Natuur en Bos voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd en een boscompensatievoorstel werd uitgewerkt dat werd goedgekeurd.

61. De vermeende geluidshinder wordt evenmin voldoende aannemelijk gemaakt. Vooreerst moet worden opgemerkt dat een terras bij een woning in woongebied niet vreemd is. Het gaat overigens om een zeer beperkt terras van slechts 15m<sup>2</sup>. De afstand van het terras tot de perceelsgrens is beduidend groter dan de beweerde afstand door verzoekende partijen. Bovendien moet worden opgemerkt dat de woning van verzoekende partijen zich eveneens op een ruime afstand van de perceelsgrens bevindt en daartussen de oprit van verzoekende partijen ligt. In welke mate hier sprake kan zijn van bovenmatige geluidsoverlast is in alle redelijkheid een vraagteken.

...

63. Bovendien moet worden opgemerkt dat de verzoekende partijen gelegen zijn aan de Mechelsesteenweg, een drukke baan die het centrum van Bonheiden verbindt met de N15. Er kan worden aangenomen dat de geluidshinder van het verkeer groter zal zijn dan die van het toekomstige terras van tussenkomende partij. Uit onderstaande afbeelding blijkt overigens ook duidelijk de open ligging van de woning van verzoekende partijen ten opzichte van de drukke baan. De woning wordt op geen enkele manier afgeschermd van de baan. Er is slechts een beperkte haag waarneembaar van slechts 80m hoog. Het is dan ook niet ernstig van verzoekende partijen om te beweren dat zij geluidsoverlast zouden ondervinden van het toekomstige kleine terras van tussenkomende partij. Er zijn reeds andere factoren aanwezig die mogelijks geluidsoverlast meebrengen, wat niet kan worden afgewenteld op tussenkomende partij ...

64. In deze moet worden opgemerkt dat het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone, en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, geenszins wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord (cfr. RvVb S/2015/0104, 18 augustus 2015).

Aangezien de nadelige gevolgen niet op afdoende wijze worden geconcretiseerd en verzoekende partijen zich beperken tot een zeer vage uiteenzetting van de vermeende hoogdringendheid, is aan één van de grondvoorwaarden om tot schorsing van de bestreden beslissing over te gaan niet voldaan.

...”

#### Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, 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.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. 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 beoogt de ontbossing van een vooralsnog onbebouwd bebost perceel in woongebied, teneinde aldaar een nieuwe vrijstaande ééngezinswoning van twee bouwlagen met oprit, terras en tuin te bouwen. Hoewel het groen karakter van het perceel deels wordt bewaard en hersteld, wordt het huidige bosbestand vervangen door een tuin met enkele bomen en een haag ter hoogte van onder meer de perceelgrens met verzoekende partijen.

3.

Verzoekende partijen stellen dat zij *“zullen geconfronteerd worden met een daling van de woonkwaliteit ten gevolge van het kappen van het bosgebied op het naburige perceel”*, waardoor hun *“uitzicht op een bosrijk perceel thans vervangen zal worden in een uitzicht op de achtergevel met bijhorend terras op het aanpalend perceel”*.

Verzoekende partijen zijn eigenaar/bewoner van een aan het bouwperceel palende eengezinswoning met terras en tuin. Zij kijken heden vanuit hun woning en tuin richting het bouwperceel uit op een onbebouwd bebost perceel. Indien de bestreden vergunning ten uitvoer wordt gelegd, zullen verzoekende partijen voortaan (deels) zicht hebben op de nieuwe woning met terras en tuin in plaats van op een onbebouwd bebost perceel. Verzoekende partijen maken op basis van de voorliggende stukken (inzonderheid de foto's), waarvan de getrouwheid door tussenkomende partij niet ernstig wordt betwist, afdoende aannemelijk dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, inzonderheid de ontbossing van het bouwperceel met het oog op de inplanting van een nieuwbouwwoning, nefast zal zijn voor hun uitzicht en woonklimaat. Onafgezien van de terechte opmerking van tussenkomende partij dat verzoekende partijen geen verworven rechten hebben op een vooralsnog onbebouwd en bebost woongebied tegenaan hun woning, dient te worden vastgesteld dat hun huidig uitzicht ingrijpend zal wijzigen, indien de bestreden vergunning wordt uitgevoerd.

4.

Verzoekende partijen maken eveneens voldoende aannemelijk dat het resultaat van de vernietigingsprocedure in de gegeven omstandigheden, inzonderheid het voorwerp van de aanvraag en de onduidelijke houding van tussenkomende partij, niet kan worden afgewacht. Er kan redelijkerwijze worden aangenomen dat (minstens) de ontbossing van het bouwperceel op korte termijn kan worden uitgevoerd, gelet op de relatief beperkte oppervlakte van het bouwperceel en de toegankelijkheid hiervan vanop de openbare weg. Gelet op de reële doorlooptijd van de vernietigingsprocedure, zal deze procedure op dat ogenblik nog niet zijn beëindigd. In tussentijd zullen verzoekende partijen echter reeds worden geconfronteerd met de door hen ingeroepen nadelige gevolgen, inzonderheid de ingrijpende wijziging van het uitzicht vanuit hun woning en tuin (op een bebost perceel met een woning en tuin in plaats van op een bebost perceel), dat naderhand niet eenvoudig en alleszins niet binnen korte termijn zal kunnen worden hersteld. In tegenstelling tot hetgeen tussenkomende partij (impliciet) stelt, kan van

verzoekende partijen niet worden verwacht dat zij de intenties van tussenkomende partij als aanvrager/vergunninghouder inzake de aanvang van de werken en met name de ontbossing aantonen, temeer tussenkomende partij daaromtrent vooralsnog geen duidelijkheid verschaftte.

5.

Er is dan ook 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.

## **B. Ernstige middelen – eerste middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.7.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 3, §3, 5° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, en van de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij lichten het middel toe als volgt:

“ ...

*13. Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 stelt duidelijk dat bij een stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing voor een oppervlakte van meer dan 500 vierkante meter, dient voorafgegaan te gaan door een openbaar onderzoek.*

*14. Of een groep bomen als bos wordt gedefinieerd, wordt bepaald door de aanwezigheid van bomen of struiken enerzijds en de aanwezigheid van een boseigen fauna en flora anderzijds. De ruimtelijke bestemming speelt geen rol bij de bepaling of een vegetatie als bos wordt gedefinieerd. Hoewel de betrokken bomen gelegen zijn in woongebied, dient thans gesteld te worden dat ze nog steeds dienen te worden gedefinieerd als bos, en dat het bebouwbaar maken van het betrokken perceel thans gepaard gaat met een ontbossing.*

*Thans kan in casu niet ontkend worden dat de bouw van de betrokken woning gepaard gaat met ontbossing, zoals duidelijk kan afgeleid worden van het perceel in kwestie ...*

*Dit wordt blijkbaar ok zo beoordeeld door de vergunningverlenende overheden, daar naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvraag een advies werd gevraagd aan het Agentschap Natuur en Bos in het kader van artikel 90bis van het Bosdecreet ...*

*Op basis van de adviesvraag van de gemeente werd thans eerst een negatief advies gegeven door het Agentschap, daar niet voorzien werd in een boscompensatie (Stuk 6a). Later werd een boscompensatie toegevoegd naar de bepalingen van het bosdecreet, waarna het Agentschap een voorwaardelijk gunstig advies gaf om te ontbossen (Stuk 6b). Dit ontbossen wordt door het bosdecreet gedefinieerd als zijnde "iedere handeling waardoor een bos geheel of gedeeltelijk verdwijnt en aan de grond een andere bestemming of gebruik wordt gegeven".*

*Thans dient gesteld dat de stedenbouwkundige aanvraag in kwestie gepaard gaat met het verdwijnen van een bos.*

*15. Uit de stukken uit het administratief dossier blijkt ontegensprekelijk dat het te ontbossen gebied 879 vierkante meter bedraagt.*

*Daar het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 een openbaar onderzoek oplegt voor elke ontbossing met een grondoppervlakte van 500 vierkante meter, diende thans een openbaar onderzoek georganiseerd te worden. Dit in tegenstelling tot het bestreden besluit, waarin duidelijk te kennen wordt gegeven dat de aanvraag niet openbaar diende gemaakt te worden. Ook de gemeente oordeelde in eerste aanleg op die manier.*

*...*

2.

Tussenkomen partij betwist de ontvankelijkheid en de gegrondheid van het middel als volgt:

*“ ...*

*Geen belang bij het middel - relativiteitseis*

*67. Er is een overvloed aan rechtspraak die stelt dat een verzoeker een belang dient te hebben bij elk der aangevoerde middelen. De vernietiging van de aangevochten akte moet aan de verzoekende partij op hoofdvordering ook een voordeel verschaffen, ze moet een nuttig effect ressorteren. Blijkt dat de vernietiging de verzoeker geen nuttig gevolg oplevert, dan zal het beroep bij gebrek aan belang worden afgewezen.*

*68. Ieder die zich tot Uw Raad wendt, moet niet enkel (algemeen) laten blijken een belang te hebben bij het instellen van de procedure zelf, doch dient tevens over een belang te beschikken bij ieder van de ingeroepen middelen. Deze beoordeling van het belang bij een middel, dient te gebeuren aan de hand van dezelfde voorwaarden die welke gelden bij het onderzoek van het belang van de vordering in het algemeen.*

*...*

*70. Opdat een verzoeker belang zou hebben bij een middel, is het noodzakelijk doch voldoende - tenzij het middel de openbare orde raakt - dat een vernietiging o.b.v. dit middel zou kunnen bijdragen tot het voordeel dat de verzoeker beoogt of, anders gezegd, dat dit middel het door de verzoeker geschetste nadeel zou kunnen weren. ...*

*71. Het feit dat verzoeker belang moet hebben bij het middel, houdt eveneens in dat deze belang moet hebben bij elk onderdeel van dit middel*

*=> De vraag is dan ook welk belang verzoekende partijen kunnen hebben bij dit eerste middel? Verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij de aanvraag heeft vergund zonder dat de aanvraag openbaar werd gemaakt. Nochtans hebben ze beroep aangetekend, en geven ze dus alle relevante info / bezwaren schriftelijk én mondeling (ze werden gehoord), vooraleer het bestreden besluit genomen werd ...*

*72. Tussenkomen partij merkt op dat verzoekende partijen de beroepsprocedure bij de Deputatie zelf hebben opgestart tegen de in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden verleende stedenbouwkundige vergunning. Zij waren partij in de beroepsprocedure en zijn steeds in de gelegenheid gesteld geweest om bemerkingen en/of bezwaren kenbaar te maken omtrent het project, wat zij ook hebben gedaan*

*==> Wie de schorsing/vernietiging vordert, moet aantonen dat zijn belangen werden geschaad, met andere woorden dat in deze het aangeklaagde gebrek aan openbaar onderzoek hen heeft verhinderd om nuttig en met kennis van zaken het project te beoordelen*

*<=> Dit is geenszins het geval, aangezien verzoekende partijen in de beroepsprocedure duidelijk hun opmerkingen hebben kunnen geven bij het ontwerp dat voorlag, zowel schriftelijk in de beroepsnota, als mondeling tijdens de hoorzitting. Verwerende partij heeft het project, met inachtnaam van de opmerkingen van verzoekende partijen, in alle redelijkheid en met voldoende kennis van zaken van de argumenten en bezwaren en bedenkingen van verzoekende partijen kunnen beoordelen*

73. Daargelaten de vraag of de aanvraag van de verzoekende partij diende onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij geen belang bij het aanvoeren van de door haar aangeklaagde onregelmatigheid. Het is dan ook de vraag waarover verzoekende partijen nog opmerkingen hadden willen indienen en welke rechten geschonden zouden zijn?

74. Het voorgaande is duidelijk. Verzoekende partijen moeten het belang dat zij bij de formulering van dit middel hebben, aantonen. Zij moeten daarenboven aantonen dat de bestreden beslissing anders zou zijn, of zou kunnen zijn indien de opgeworpen schending niet begaan zou zijn. Verzoekende partijen laten zulks na in hun verzoekschrift. Zij verduidelijken hun belang bij dit middel niet. Dergelijk belang kan nochtans niet vermoed worden

75. Het middel kan verzoekende partijen geen voordeel opleveren. Men heeft er geen belang bij. Het middel is onontvankelijk.

Ondergeschikt - ten overvloede: inhoudelijke weerlegging van het standpunt van verzoekende partijen

76. Ter weerlegging van het standpunt van verzoekende partijen verwijst tussenkomende partij in eerste instantie naar het advies van het Agentschap Natuur en Bos van 27 maart 2017. In het advies wordt melding gemaakt van het feit dat uit het dossier kan worden afgeleid dat de aanvrager een oppervlakte van 389m<sup>2</sup> wenst te ontbossen voor woningbouw. Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos blijkt een ontbossing nodig van 879m<sup>2</sup>.

77. Noch de gemeente tijdens de aanvraagprocedure, noch de deputatie in de beroepsprocedure hebben opgemerkt dat er een openbaar onderzoek zou dienen te worden georganiseerd. Het aangepaste cijfer van de oppervlakte aan ontbossing bleek pas na de adviesronde en het advies van ANB. Bovendien is dat niet aangepast aan de realiteit waarbij de ontbossing veel beperkter is, niet in het minst door de aanpassing van de plannen naar de opmerkingen omtrent de gevraagde beperking van de oprit tot het strikt noodzakelijke, die ook uitdrukkelijk zo vergund werd.

78. De openbaarmaking van een vergunningsaanvraag door een openbaar onderzoek heeft tot doel, enerzijds om degenen die bezwaren zouden hebben tegen het aangevraagde de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen kenbaar te maken, en anderzijds om aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zouden kunnen oordelen.

79. In deze moet worden opgemerkt dat verzoekende partijen in persoon aanwezig waren op de hoorzitting en zij tijdens de beroepsprocedure niet hebben opgeworpen dat er een openbaar onderzoek zou moeten worden georganiseerd. Zij lijken dit middel aldus zelf in de hand te hebben gewerkt en dit door hun stilzwijgen mogelijks zelf hebben uitgelokt. Ten overvloede werden ze schriftelijk én mondeling gehoord (zie hoger), zodat ook geen belang kunnen hebben bij het middel.

80. Dit middel kan dan ook niet door verzoekende partijen voor de eerste maal met succes voor uw Raad worden opgeworpen. De feiten verzetten zich daartegen.

81. Daargelaten de vraag of de aanvraag van de verzoekende partij diende onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij geen belang (heeft) bij het aanvoeren van de door haar aangeklaagde onregelmatigheid, zoals reeds hoger werd uiteengezet

82. Het eerste middel moet bijgevolg worden verworpen als zijnde onontvankelijk, minstens ongegrond.

83. *E.e.a. zou ten overvloede rechtgezet kunnen worden d.m.v. een bestuurlijke lus Desgevallend kan die rechtsfiguur toepast worden. Ten overvloede zou e.e.a. ook na een vernietiging zonder enig probleem rechtgezet kunnen worden. Het zou bezwaarlijk tot een ander resultaat en beoordeling van de aanvraag kunnen leiden. Het normdoel van de betreffende bepaling werd in deze procedure door de voorgaande van het beroep bij de Deputatie met schriftelijk én mondeling horen, gerealiseerd.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partijen stellen in essentie dat de aanvraag noodzakelijk diende te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek, gezien daarin wordt voorzien in de ontbossing van het bebost bouwperceel ten belope van een oppervlakte van 879m<sup>2</sup>.

2.

Tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel, gezien verzoekende partijen hierbij geen belang hebben. Zij stelt dat verzoekende partijen hun bezwaren ten aanzien van de ontbossing in het kader van het door hen ingestelde administratief beroep reeds afdoende konden doen gelden aan de vergunningverlenende overheid, met name zowel schriftelijk in hun beroepschrift als mondeling tijdens de hoorzitting, en dat zij dit ook effectief hebben gedaan. Zij meent dat verwerende partij de aanvraag derhalve met kennis van zaken kon beoordelen en dat een openbaar onderzoek in hoofde van verzoekende partijen geen nut meer heeft. Zij stelt dat verzoekende partijen niet aantonen dat een openbaar onderzoek *in casu* zou hebben geleid tot een andere vergunningsbeslissing, en verwijt hen dat zij dit argument terloops de administratieve beroepsprocedure niet hebben opgeworpen.

Een verzoekende partij heeft in beginsel belang bij een middel, indien de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

Zoals tussenkomende partij terecht stelt, biedt de formaliteit van het openbaar onderzoek, dat een substantiële pleegvorm betreft, aan belanghebbenden de mogelijkheid om hun gebeurlijke opmerkingen en/of bezwaren omtrent de aanvraag mee te delen aan de vergunningverlenende overheid, waardoor laatstgenoemde over de nodige inlichtingen en gegevens kan beschikken om met kennis van zaken te kunnen oordelen. In die optiek valt op het eerste gezicht niet uit te sluiten dat de ontstentenis van een verplicht te organiseren openbaar onderzoek tot gevolg heeft dat verwerende partij als vergunningverlenende overheid in graad van beroep (net zoals het college van burgemeester en schepenen als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg), niet met de nodige kennis van zaken kon oordelen, gelet op de onmogelijkheid voor belanghebbenden, waaronder verzoekende partijen, om hun gebeurlijke opmerkingen/bezwaren omtrent de aanvraag te uiten. De (gebeurlijke) vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel kan aan verzoekende partijen derhalve op het eerste gezicht een persoonlijk voordeel bieden, gezien verwerende partij de aanvraag alsdan opnieuw zal moeten beoordelen, nadat er daaromtrent een openbaar onderzoek is georganiseerd, in het kader waarvan belanghebbenden hun visie inzake de aanvraag kunnen geven. Het valt daarbij op het eerste gezicht niet uit te sluiten dat verwerende partij op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek desgevallend zal beslissen dat het gevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening en om die reden moet worden geweigerd, zoals door verzoekende partijen wordt beoogd, dan wel dat er terzake andere voorwaarden moeten worden opgelegd.

In de rand hiervan wordt nog opgemerkt dat verzoekende partijen, in weerwil van wat tussenkomende partij stelt, in hun respectievelijke administratieve beroepschriften (met betrekking tot “*de gevolgde procedure*”) wel degelijk hebben gewezen op de vaststelling “*dat de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning niet werd aangeplakt*”.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Overeenkomstig artikel 4.7.15 VCRO bepaalt de Vlaamse regering welke vergunningsaanvragen aan een openbaar onderzoek moeten worden onderworpen. In uitvoering hiervan bepaalt artikel 3, §3, 5° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (in de toepasselijke versie) het volgende:

*“§3. De volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek:*

*...*

*5. het ontbossen ... van een grond ... met een grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter. ...”*

4.

Zoals blijkt uit (de voorwaarden van) de bestreden beslissing, bedraagt de te ontbossen oppervlakte 879 m<sup>2</sup>. Dit blijkt tevens duidelijk uit de achtereenvolgende adviezen van het agentschap voor Natuur en Bos, op basis waarvan wordt vastgesteld dat het initiële door tussenkomende partij aan de aanvraag toegevoegde boscompensatievoorstel, waarin sprake was van een ontbossing van 158 m<sup>2</sup>, gelet op de (gemotiveerde en door tussenkomende partij terloops de administratieve procedure niet betwiste) opmerkingen van het agentschap voor Natuur en Bos, werd aangepast in functie van een ontbossing van 879 m<sup>2</sup>, in navolging waarvan het agentschap voor Natuur en Bos een (in het licht van artikel 4.3.3 VCRO bindend) voorwaardelijk gunstig advies verleende. Gelet op de vaststelling dat de in functie van de aanvraag te ontbossen grondoppervlakte *in casu* meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>, werd de aanvraag op het eerste gezicht ten onrechte niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De opmerking van tussenkomende partij dat “*noch de gemeente tijdens de aanvraagprocedure, noch de deputatie in de beroepsprocedure hebben opgemerkt dat er een openbaar onderzoek zou dienen te worden georganiseerd*”, gezien “*het aangepaste cijfer van de oppervlakte aan ontbossing pas bleek na de adviesronde en het advies van ANB*”, terwijl dit cijfer “*bovendien niet is aangepast aan de realiteit waarbij de ontbossing veel beperkter is, niet in het minst door de aanpassing van de plannen naar de opmerkingen omtrent de gevraagde beperking van de oprit tot het strikt noodzakelijke, die ook uitdrukkelijk zo vergund werd*”, doet op het eerste gezicht geen afbreuk aan voormelde vaststelling.

De noodzaak van een openbaar onderzoek dient te worden afgetoetst aan de handelingen waarvoor finaal (desgevallend na aanpassing van de plannen) een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. De gebeurlijke vaststelling dat tussenkomende partij in het kader van haar aanvraag initieel (onbewust) vooropstelde dat de te ontbossen grondoppervlakte (veel) minder bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>, is derhalve op het eerste gezicht zonder belang, temeer de formaliteit van het openbaar onderzoek op die manier eenvoudigweg zou kunnen worden omzeild.

Bovendien blijkt uit de achtereenvolgende adviezen van het agentschap voor Natuur en Bos dat tussenkomende partij in het kader van de vergunningsprocedure geen bezwaren formuleerde



tegen de door het agentschap voor Natuur en Bos voorgestelde aanpassing van haar boscompensatievoorstel (waarbij de te compenseren bosoppervlakte werd uitgebreid van 158 m<sup>2</sup> naar 879 m<sup>2</sup>). Tussenkomen de partij betwistte met name niet *“dat er ongeveer 879 m<sup>2</sup> (zijnde volledig perceel) bos aanwezig is, in tegenstelling tot de opgegeven beboste oppervlakte van 389 m<sup>2</sup>”*, noch dat *“de te ontbossen oppervlakte de totale bosoppervlakte op het bouwperceel is”*, gezien *“volgens het inplantingsplan langs de zijanten van de woning het zogenaamd te behouden bos tot tegen de muur komt”* en *“dit in de praktijk onmogelijk is”*, terwijl *“daarnaast op het inplantingsplan duidelijk is aangeduid dat men slechts enkele bomen zal bewaren”* en *“er ook parkeerplaatsen worden voorzien in de niet-ontboste zone”*, zodat *“deze bomen na uitvoering van deze aanvraag dus niet meer in bosverband staan, maar deel uitmaken van de tuin”*, terwijl *“een tuin geen bos is”* en *“het omzetten van een bos naar een tuin dus een ontbossing is”*, *“zelfs als er in die tuin een aantal bomen blijven staan”*. Gezien tussenkomen de partij eerder geen betwisting voerde omtrent (de motieven voor) de door het agentschap voor Natuur en Bos beoogde aanpassingen van het boscompensatievoorstel (op basis waarvan de bestreden vergunning werd verleend), kan zij heden op het eerste gezicht bezwaarlijk ernstig voorhouden dat de te ontbossen oppervlakte van het bouwperceel strijdt met de effectief te ontbossen oppervlakte en derhalve foutief is.

Het middel is ernstig.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Paul Verheyden 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 verwerende partij van 14 september 2017, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 2820 Bonheiden, Befferdreef 29, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 291H
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 15 mei 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE