

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0182 van 29 augustus 2012
in de zaak 1112/0562/SA/3/0504

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Wannes THYSSEN
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Carlos DE WOLF en Jo BLOCQUEEL
kantoor houdende te 9680 Maarkedal, Etikhovestraat 6
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 maart 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 2 februari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maarkedal van 29 september 2011 ingewilligd.

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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 in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 augustus 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Peter DE SMEDT die LOCO advocaten Bert ROELANDTS en Wannes THYSSEN verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jo BLOCKEEL die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 24 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 5 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 27 oktober 2006 werd aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een landbouwloods, een stal met mestvaalt en het aanbouwen van een bergplaats, doch deze vergunning is vervallen aangezien de werken niet tijdig werden aangevangen.

Op 21 februari 2008 werd aan de tussenkomende partij een milieuvergunning verleend, die volgens de verzoekende partij eveneens vervallen zou zijn.

Op 8 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maarkedal een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een loods met mestvaalt”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 juli 2011 tot en met 15 augustus 2011, wordt een bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partij.

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen brengt op 3 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 5 augustus 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maarkedal verleent op 18 augustus 2011 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Het openbaar onderzoek

...

Evaluatie bezwaren

Overwegende dat het bezwaarschrift volgende klachten inhoudt:

“geurhinder, belemmering van uitzicht, geluidshinder, insecten (vliegen e.d.), grondwaterbezoedeling.”

Overwegende dat het bezwaarschrift als ongegrond beschouwd mag worden omwille van volgende argumenten:

- *Het houden van runderen brengt weinig geurhinder met zich mee; feit is dat de aanvraag gelegen is in agrarisch gebied; dat een zone-eigen bedrijf de mogelijkheden moet worden geboden te voorzien in zijn exploitatie en een eventuele uitbreiding zodat dit leefbaar kan blijven;*
- *Klager is eigenaar van de woning met nr. [REDACTED]. Het zicht naar achteren toe wordt zeker niet ontnomen door de geplande werken. Het zicht opzij is reeds grotendeels ontnomen door de vroegere bouwwerken van de aanvrager.*
- *Een landbouwbedrijf produceert weinig geluid. Veel van de arbeid wordt machinaal uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld voederen van de dieren). Het geluid dat bij een landbouwbedrijf wordt geproduceerd kan zeker niet als overlast worden ervaren. Deze klacht hieromtrent is dus onterecht.*
- *Op heden is bij het gemeentebestuur nog nooit een klacht geuit omtrent de aanwezigheid van een verhoogde concentratie insecten ter hoogte van landbouwbedrijven.*
- *De mestvaalt is voorzien van een giergoot die afwatert naar een opvangput. De opslag van de mest zal dus onmogelijk zorgen voor bezoedeling van het grondwater. Aldus kan gesteld worden dat het bezwaar als ontvankelijk doch ongegrond kan worden beschouwd.*

...

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De bouwplaats maakt deel uit van een landelijk gebied buiten de dorpskern. Het betreft een open landschap dat gekenmerkt wordt door sterke reliëfverschillen.

Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een bestaande hoeve met stal en bijgebouwen.

De aanvraag beoogt het bouwen van een landbouwloods/stal met mestvaalt.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het perceel volgens het gewestplan Oudenaarde gelegen is in een agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter;

Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek; dat blijkens het proces-verbaal dd. 15 augustus 2011 één bezwaarschrift werd ingediend; dat dit hoger werd besproken en ongegrond wordt beschouwd;

Overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan;

Overwegende dat het Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwonwikkeling ... een gunstig advies hebben toegezonden; dat uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een duurzame plattelandsontwikkeling de aanvraag werd onderzocht en er wordt verwezen naar het gunstig advies van 9 oktober 2006;

Overwegende dat Onroerend Erfgoed bij schrijven van 3 augustus 2011 een gunstig advies met voorwaarden heeft toegezonden; dat er minstens aan de noordelijke en oostelijke zijde van de nieuwe loods en mestvaalt heeft toegezonden; dat er minstens aan de noordelijke en oostelijke zijde van de nieuwe loods en mestvaalt een kwalitatief groenscherm dient geplaatst te worden bestaande uit inheemse en streekeigen soorten, die voldoende plaats krijgen om goed uit te groeien en minimaal 5 meter breed is; dat de afsluitingen dienen te bestaan uit houten palen met gegalvaniseerde draad;

Overwegende dat de aanvraag aansluit bij de bestaande gebouwenconfiguratie; dat de visuele hinder aldus beperkt blijft;

Overwegende dat er geen landschapsbepalende elementen moeten verdwijnen voor het realiseren van de aanvraag;

Overwegende dat de bedrijvigheid op een landbouwbedrijf geen overdadige productie van geluid oplevert;

Overwegende dat een mestvaalt een noodzakelijk gegeven is bij een rundveebedrijf;

Overwegende dat er bij de mestvaalt een opvangpunt is voorzien, zodat er geen gevaar is voor grondwaterbezoedeling;

Overwegende dat de nieuwe loods in eerste instantie bestemd is voor het stallen van landbouwmateriaal;

Overwegende dat het een zone-eigen bedrijf betreft en dat de aanvraag een noodzakelijke en toekomstgerichte investering voor dit bedrijf inhoudt;

De aanvraag is qua inplanting, vormgeving, volume en materialen aanvaardbaar in deze omgeving.

De aanvraag brengt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving in het gedrang.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag kan gunstig worden geadviseerd. De voorwaarden zoals opgenomen in het advies van Onroerend Erfgoed dienen gerespecteerd.

BESLIST

Enig artikel: Een gunstig advies uit te brengen omtrent de hierboven vermelde aanvraag op voorwaarde dat de bouwheer alle nodige maatregelen treft om zowel de wateroverlast van als naar de openbare weg te beletten.

Volgende voorwaarden dienen te worden nageleefd:

- *De voorwaarden en bepalingen vervat in de gemeentelijke verordening, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 21 september 1999, betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater, afkomstig van particuliere woningen, waarvan afschrift in bijlage.*
- *De voorwaarden en bepalingen vervat in de gemeentelijke verordening, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 29 mei 2001, betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater in zuiveringszone C en in oppervlaktewater.*

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft geen advies binnen de vereiste termijn uitgebracht.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maarkedal verleent op 29 september 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 28 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 januari 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Na de hoorzitting van 10 januari 2012 beslist de verwerende partij op 2 februari 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1 De voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften

1.1 Planologische voorschriften

Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan Oudenaarde.

De bouwplaats ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Volgens artikel 11 par. 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin, waar behoudens bijzondere bepalingen de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid, voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven toelaatbaar zijn. Volgens artikel 15 par. 4.6.1 van datzelfde koninklijk besluit gelden voor de landschappelijk waardevolle gebieden beperkingen met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen en dat in deze gebieden alle handelingen en werken mogen worden uitgevoerd die in overeenstemming zijn met de in

grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch in een verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.

- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.

- De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan departement Landbouw en Visserij.

-De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.

Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

...

2. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het terrein maakt deel uit van het landelijk gebied ten zuiden van ■■■■■, een glooiend landelijk gebied.

Het terrein ligt op de flank van de ■■■■■, en ligt in de ankerplaats 'de heuvel van ■■■■■'.

Het terrein ligt aan de rand van een bebouwingskorrel rond het kruispunt van de ■■■■■.

Onderhavig terrein paalt zowel aan de ■■■■■ als aan de ■■■■■, naar waar het afheft.

Het terrein is bebouwd met een hoeve bestaande uit een aan de ■■■■■ palende woning met erachter, tegen de oostelijke perceelsgrens, een vrij recente stal, dewelke ontsloten wordt naar de als monument beschermde ■■■■■. De ontsluiting van dit erf wijzigt niet, zodat de impact op het beschermd monument onbestaande is.

Voorliggend voorstel voorziet in de bouw van een nieuwe loods / stal, ingeplant ten westen van de bestaande stal. Deze stal wordt 45 m lang op 25 m breed, wordt opgetrokken in skeletbouw met gevels in silexbetonpanelen, en een zadeldak in zwarte golfplaten (nokhoogte 8,55 m).

Hij wordt opgetrokken op 5 m van de westelijke perceelsgrens en op de zelfde inplantingsdiepte als de bestaande loods.

Het oostelijke gedeelte van de loods (5 m) wordt als afdak uitgevoerd. Aan de zuidelijke zijde wordt een mestvaalt aangebouwd (25 m op 15 m) waarvan het vloerpas 2,5 m lager ligt dan dat van de te bouwen loods / stal, dit door gebruik te maken van het natuurlijk reliëf.

Deze open mestvaalt is aan de zuidelijke zijde open en is links en rechts afgesloten met 2,5m hoge muren, er is een opvangput voorzien voor het effluent.

De voorgestelde werken betreffen een heraanvraag van de in 2006 vergunde werken.

2.2 Resultaten openbaar onderzoek

In het bezwaar wordt verwezen naar de impact op zicht - lucht en zon, naar de vervelende omgevingsgeluiden en nachtelijk lawaai, naar reukhinder door de mestvaalt, en naar hinder door insecten en ongedierte.

2.3 Advies gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bracht geen tijdig advies uit, zodat aan de adviesvereiste mocht en werd voorbijgegaan.

...

2.6 Beoordeling

De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is, de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, voor wat betreft het agrarisch aspect, het gaat hier immers om een aanvraag in functie van een actief landbouwbedrijf. De landschappelijke toets dient gelet op de ligging in landschappelijk waardevol gebied ook te gebeuren. Hierop wordt onder het volgende punt ingegaan.

De goede ruimtelijke ordening

Het terrein is gelegen aan de rand van een bebouwingsgroep, en tevens aan de rand van de [REDACTED].

De landbouw, ook dit bedrijf, bepaalt mee het karakter van dit waardevolle landschap, dat immers als cultuurlandschap dient beschouwd te worden: de openheid is immers grotendeels te danken aan het kouterkarakter van de gronden, het gevolg van het landbouwgebruik.

Het betrokken landbouwbedrijf heeft zich op basis van de op 27 oktober 2006 verleende stedenbouwkundige vergunning, die de bouw van 2 loodsen / stallen toeliet, ontwikkeld naar de huidige toestand. Slechts één van de toen vergunde gebouwen werd opgericht, meerbepaald het tegen de zuidoostelijke perceelsgrens ingepland gebouw, tegen de grens met het perceel van appellant.

Door het niet tijdig uitvoeren van de vergunning voor het andere gebouw is de voor dat gebouw verleende vergunning, dat op zo'n 10m van het uitgevoerde gebouw ingepland was, komen te vervallen.

Dit landbouwbedrijf bepaalt mee het karakter van deze omgeving, binnen het groter geheel van de [REDACTED]. Er dient nagegaan in hoeverre de voorgestelde toevoeging de goede plaatselijke aanleg en de landschappelijke kwaliteit al dan niet verstoort.

Voorliggende aanvraag voorziet in de bouw van een loods / stal met aansluitend mestvaalt, op de plek van het niet gebouwde gebouw.

Het nieuwe gebouw, dat op 10 m van de bestaande loods / stal komt, bevindt zich op ruim 30 m van de grens met het perceel van appellant en wordt ervan afgescheiden en als het ware gebufferd door onder mee de bestaande loods / stal. Hierdoor is de impact van het op te richten gebouw van een totaal andere orde dan deze van het reeds opgerichte gebouw, dat tot tegen de perceelsgrens opgericht werd.

Er dient vastgesteld dat het perceel voldoende ruim is om de -reeds eerder vergunde- loods / stal op te nemen. De voorgestelde inplantingsplaats respecteert een afstand ten opzichte van de perceelsgrens die in verhouding staat tot de voorgestelde bouwhoogte.

Qua materiaalgebruik wordt aangesloten op dat van de bestaande loods en op wat heden ten dage gangbaar is voor kwalitatieve agrarische utiliteitsbouw. Een dergelijk materiaalgebruik kan op deze plek aanvaard worden.

Aangezien het terrein gelegen is aan de rand van een bebouwingskorrel, en dat het voorgestelde gebouw weg van de bestaande bebouwing wordt ingeplant dient gesteld dat deze noch het landschap, noch de bebouwingskorrel zal domineren, of ontwrichten. De voorgestelde landbouwactiviteit overstijgt de schaal van de omgeving niet, en zal het erf van de aanvrager een meer gesloten geheel doen worden, wat de ruimtelijke inpasbaarheid ten goede zal komen. Er verdwijnen geen landschapsbepalende elementen.

Een analyse van het ministerieel besluit houdende de aanduiding van de ankerplaats 'de heuvel van [REDACTED]' leert dat hetgeen hier gevraagd wordt geen van de specifieke redenen van bescherming aantast. Het gevraagde, dat gelegen is aan de zuidelijke rand van deze ankerplaats past binnen het bestaande bebouwingspatroon, daar het aansluit bij een rij, die mee dit landschap bepaalt, en brengt de zichten op de [REDACTED] niet in het gedrang, wat ook blijkt uit het standpunt van Onroerend Erfgoed, dat bijgetreden wordt. Onroerend erfgoed wordt ook bijgetreden waar zij stelt dat het realiseren van een kwalitatief groenschermbaan aan de noordelijke en oostelijke zijde van de nieuwe loods en mestvaalt kan de ruimtelijke inpasbaarheid versterken, aangezien houtig erfgoed mee deze ankerplaats bepaald.

Ook de impact op de aangrenzende beschermde [REDACTED], is quasi onbestaande, zoals ook gesteld in het advies van Onroerend Erfgoed:

"advies

Gelet op de boven vermelde argumenten wordt de aanvraag gunstig met voorwaarden geadviseerd.

Er dient minstens aan de noordelijke en oostelijke zijde van de nieuwe loods en mestvaalt een kwalitatief groenschermbaan geplaatst te worden bestaande uit inheemse en streekeigen soorten, die voldoende plaats krijgen om goed uit te groeien en minimaal 5m breed is. De afsluitingen dienen te bestaan uit houten palen met gegalvaniseerde draad"

De door appellant aangehaalde hinder door ongedierte, enz. zijn niet noodzakelijk verbonden aan hetgeen hier gevraagd wordt. Wanneer een landbouwbedrijf volgens de regels van het goede vakmanschap uitgebaat wordt dient dit niet te resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder voor een woning naast een landbouwbedrijf in agrarisch gebied zal overstijgen.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, dat er -zoals voorgesteld in het advies van Onroerend Erfgoed- minstens aan de noordelijke en oostelijke zijde van de nieuwe loods en mestvaalt een kwalitatief groenschermbaan dient geplaatst te worden bestaande uit inheemse en streekeigen soorten, die voldoende plaats krijgen om goed uit te groeien en dat minimaal 5 meter breed is, wordt bijgetreden. Samen met appellant wordt vastgesteld dat de bepalingen in verband met dit groenschermbaan enkel opgenomen zijn in de overwegingen en niet in het besluitend gedeelte. Gelet op de devolutieve werking van het beroep kan dit euvel recht gezet worden.

De visuele kwaliteit van dit erf en de landschappelijke inpasbaarheid ervan is op vandaag goed en zal met het gevraagde niet in het gedrang komen. Het voorzien van een groenschermbaan, zoals gesuggereerd door onroerend erfgoed, zal deze visuele kwaliteit en landschappelijke inpasbaarheid nog versterken. Het opleggen van een dergelijk groenschermbaan als voorwaarde is dan ook niet noodzakelijk, maar komt het geheel ten goede.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Evenwel kan stedenbouwkundige vergunning worden verleend onder volgende voorwaarden :

- Aan de noordelijke en oostelijke zijde van de nieuwe loods en mestvaalt moet een kwalitatief groenschermbaan geplaatst worden bestaande uit inheemse en streekeigen soorten, die voldoende plaats krijgen om goed uit te groeien en minimaal 5m breed is. De afsluitingen dienen te bestaan uit houten palen met gegalvaniseerde draad.
- De praktische voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit zijn na te leven.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat de bestreden beslissing aan de verzoekende partij werd betekend met een aangetekende brief van 9 februari 2012. Het voorliggende beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 26 maart 2012, is dus tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert aan dat zij, als eigenaar en bewoner van de naburige woning, haar uitzicht zal verliezen. Zij stelt dat de bijkomende bebouwing op het aanpalende perceel een negatieve invloed zal hebben op de waarde van haar eigendom.

Bij de bespreking van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden, verwijst de verzoekende partij naar een fotoreportage en een inplantingsplan waaruit de visuele hinder zou blijken. Verder voert zij aan geurhinder te zullen ondervinden ingevolge de bijkomende loods.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de vordering niet.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de vordering aangezien het bestreden besluit het beroep van de verzoekende partij heeft ingewilligd. De tussenkomende partij wijst erop dat het bestreden besluit alle hinderaspecten van de verzoekende partij tegemoetkomt, zodat zij geen belang heeft bij de vernietiging van dit besluit.

Verder is de tussenkomende partij van oordeel dat de verzoekende partij geenszins aannemelijk maakt dat zij daadwerkelijk hinder en/of nadelen kan lijden. De verzoekende partij zou de (ondertussen vervallen) stedenbouwkundige vergunning van 27 oktober 2006 nooit hebben aangevochten terwijl deze eveneens het bouwen van de loods als voorwerp had.

De tussenkomende partij stelt verder als volgt:

“Bovendien laat Verzoekende Partij na aan te tonen/te staven op welke wijze de waarde van de eigendom van Verzoekende Partij op negatieve wijze zou worden beïnvloed.

Hierbij dient herinnerd aan het feit dat het landbouwbedrijf van Tussenkomende Partij zone-eigen is gelegen. Geen enkel element ligt voor waaruit zou blijken dat de eigendom van Verzoekende Partij waardeverlies lijdt door de verderzetting van de uitbating van het naastgelegen landbouwbedrijf.

Waar Verzoekende Partij door middel van een fotoreportage (waarvan sommige foto's wellicht werden genomen vanop de zolderkamer) poogt aan te tonen dat het uitzicht (bijkomend) zou belemmerd worden door de nieuw te bouwen loods, blijkt evenwel precies uit deze fotoreportage dat Verzoekende Partij op heden vooral uitkijkt op de reeds bestaande loods, opgericht door Tussenkomende Partij.

Bovendien zijn de leefvertrekken reeds afgeschermd door een haag en bevindt de living van Verzoekende Partij zich aan de andere kant van de woning.

Door de schorsing, dan wel vernietiging van de Bestreden Beslissing kan niet worden verhinderd dat Verzoekende Partij het door haar – vermeende – gevreesde nadeel zal lijden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §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 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. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

Artikel 4.8.16, §1, tweede lid VCRO stelt daarnaast dat de belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

2.

De verzoekende partij kan in het licht van het voorgaande niet bijgetreden worden wanneer zij lijkt aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, haar op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden.

De Raad is niettemin van oordeel dat de verzoekende partij, mede gelet op de bij het verzoekschrift gevoegde stukken en haar uiteenzetting over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, in het licht van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij toont aan de hand van foto's en een inplantingsplan aan dat de uitvoering van de bestreden beslissing, in het bijzonder de bouw van een nieuwe loods, inderdaad kan leiden tot het belemmeren van haar uitzicht en een verminderde waarde van haar woning. De Raad weerhoudt de mogelijke visuele hinder waarvan in redelijkheid niet kan betwist worden dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

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

3.

In tegenstelling tot wat de tussenkomenende partij voorhoudt, verhindert het feit dat de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van 29 september 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maarkedal heeft ingewilligd en aan de tussenkomenende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend, geenszins dat de bestreden beslissing voor de verzoekende partij, ondanks de opgelegde voorwaarden, nog altijd rechtstreeks, dan wel onrechtstreeks, hinderlijk en nadelig kan zijn.

Zoals de Raad hoger heeft vastgesteld, maakt de verzoekende partij zulks met het oog op de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO mate aannemelijk. De omstandigheid dat de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partij heeft ingewilligd en dienvolgens aan de thans betwiste vergunning voorwaarden heeft verbonden, doet dan ook geen afbreuk aan het rechtens vereiste belang van de verzoekende partij bij het voorliggende beroep.

4.

De tussenkomenende partij kan evenmin gevolgd worden wanneer zij artikel 4.8.16, §1, tweede lid VCRO zo interpreteert dat uit het feit dat de verzoekende partij geen (administratief) beroep heeft aangetekend tegen de inmiddels al dan niet vervallen stedenbouwkundige vergunning van 27 oktober 2006, moet afgeleid worden dat de verzoekende partij zou hebben verzaakt aan haar recht om de beslissing van 2 februari 2012 van de verwerende partij, zijnde de thans bestreden beslissing, aan te vechten bij de Raad.

Er kan in redelijkheid immers geenszins worden aanvaard dat de in artikel 4.8.16, §1, tweede lid VCRO bedoelde sanctie ook van toepassing is wanneer in voorkomend geval vastgesteld moet worden dat een belanghebbende, zoals de verzoekende partij, in het kader van een andere procedure dan de vergunningsprocedure die heeft geleid tot de actueel bij de Raad bestreden beslissing, zoals thans het geval is, geen administratief beroep heeft aangetekend bij de deputatie tegen de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De omstandigheid dat beide vergunningsaanvragen desgevallend een zelfde of gelijkaardig voorwerp hebben, doet aan voorgaande overwegingen geen afbreuk. De aanvrager die, zoals de tussenkomenende partij, zelf een nieuwe vergunningsprocedure initieert, al dan niet met een zelfde of gelijkaardig voorwerp, creëert immers een nieuwe rechtstoestand die niet in het nadeel van een eventuele belanghebbende, zoals de verzoekende partij, kan uitgelegd worden. Hier anders over oordelen, zou een onevenredige beperking van de toegang tot de rechter betekenen, hetgeen niet kan worden aanvaard.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

Standpunt van de partijen

Op de terechtzitting van 22 augustus 2012 verklaart de raadsman van de tussenkomende partij dat deze laatste geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de middels de bestreden beslissing vergunde werken en dit gelet op de onderhandelingen die momenteel worden gevoerd tussen de verzoekende partij en de tussenkomende partij met het oog op het bereiken van een minnelijke regeling.

De verzoekende partij bevestigt dat zij in dat geval niet langer aandringt op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Ook de vertegenwoordiger van de verwerende partij verzet zich in voorkomend geval niet tegen het onbepaald uitstellen van de behandeling van de vordering tot schorsing.

Beoordeling door de Raad

Hoewel het voornemen van de tussenkomende partij om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing hangende de procedure voor de Raad het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partij middels een vordering tot schorsing wenst te voorkomen, op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor de verzoekende partij nog enig nuttig effect kan hebben.

Gegeven de uitdrukkelijke verklaring van de raadsman van de tussenkomende partij, evenals de instemming van de verzoekende partij en de verwerende partij, komt het de Raad voor dat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald kan worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de middels de bestreden beslissing vergunde werken zou overgaan, kan de Raad, hetzij ambtshalve, hetzij op vraag van de verzoekende partij, overgaan tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0562/SA/4/0504.

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 29 augustus 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER