

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0195 van 18 maart 2014
in de zaak 1213/0239/A/4/0221

In zake: 1. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente ZEDELGEM**

2. de heer **Gilbert STRUBBE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Antoon LUST en Jelle SNAUWAERT
kantoor houdende te 8310 Assebroek-Brugge, Baron Ruzettelaan 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

Tussenkomende partij: de bvba **BUFFEL – BECU**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Frank VANDEN BERGHE en Tim DIERYNCK
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 4a
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 december 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 18 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem van 25 juni 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning en een loods voor landbouwdoeleinden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8210 Loppem (Zedelgem), Torhoutsesteenweg 48 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 0583A en 0590H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jelle SNAUWAERT die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Tim DIERYNCK die verschijnt voor de tussenkommende partij zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De bvba BUFFEL – BECU verzoekt met een aangetekende brief van 1 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 1 maart 2013 de tussenkommende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkommende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang. De tussenkommende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 27 februari 2012 dient de tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning en een loods voor landbouwdoeleinden”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, gelegen in 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 maart 2012 tot en met 21 april 2012, worden zes bezwaarschriften ingediend.

De dienst Waterlopen van de provincie West-Vlaanderen brengt op 16 april 2012 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 18 april 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem adviseert op 14 mei 2012 ongunstig. Het college verwijst onder meer naar vorige aanvragen en stelt:

“ ...

Vooradvies college van burgemeester en schepenen met betrekking tot toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (koninklijk besluit d.d. 7 april 1977) gelegen in een agrarisch gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten 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. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is niet gelegen in een BPA.

De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling.

De aanvraag is in de meest enge vorm conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan.

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het gemeentelijk reglement betreffende het ontbreken van parkeerplaatsen bij nieuwbouw of verbouwing d.d. 22 oktober 2009 — 25 november 2010 en voldoet daaraan.

De aanvraag voldoet eveneens aan de voorschriften van het besluit van de Vlaamse regering d.d. 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Vooradvies college van burgemeester en schepenen met betrekking tot toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

a) Historiek:

Op 23 december 2005 werden stedenbouwkundige aanvragen ingediend tot het bouwen van een landbouwloods en een landbouwbedrigswoning, op een andere locatie (nabij het recent als monument beschermde KI-Centrum). Beide werden door RWO ongunstig geadviseerd (8.00/31040/4065.2 en 8.00/31040/4065.3).

Op 11 mei 2007 werd een nieuwe aanvraag ingediend voor het bouwen van een nieuwe

landbouwvestiging. Na talrijke bezwaren door de omwonenden werd de procedure door de aanvrager stopgezet.

Op 21 januari 2009 werd een nieuwe aanvraag ingediend voor het bouwen van een loods met inpandige woonst (op dezelfde plaats en met hetzelfde gebouw als de voorliggende aanvraag). De aanvraag werd geweigerd door de bestendige deputatie.

Op 12 augustus 2011 werd een nieuwe aanvraag ingediend voor het bouwen van een loods niet inpandige woonst. Deze aanvraag werd omwille van een procedurefout door de aanvrager stopgezet.

b) Het terrein is gelegen nabij het gehucht Heidelberg, dat behalve een aantal ééngezinswoningen, ook enkele handels- en horecazaken, beperkte vormen van kleinschalige bedrijvigheid, en zaken in de socio-culturele sector omvat.

De aanvraag betreft het bouwen van een loods voor landbouwdoeleinden, met inpandige woonst. Het betreft het herlokaliseren van een bestaand landbouwloonwerkbedrijf, dat momenteel nog gehuisvest is aan de Heidelbergstraat. De loods heeft een oppervlakte van 1080 m² en de woning bedraagt 288,4 m². Kroonlijsten nokhoogte variëren, met een maximum nokhoogte van 9,80 m en een maximum kroonlijsthoogte van 6,5 m.

De gevels worden afgewerkt met silex betonpanelen, het bovenste deel van de topgevels is bardage. De dakbedekking bestaat uit vezelcement golfplaten. De nieuwe gebouwen worden ingeplant in een door bebouwing omsloten hoek, op minstens 8 m van de achterste perceelsgrens en op minimum 29,4 m van de linker perceelsgrens. T.o.v. de bestaande bebouwing wordt een groenscherm voorzien. Het bedrijf wordt ontsloten via een nieuwe toegangsweg naar de Loppemsestraat. Deze wordt aangelegd met de aanplanting van een reeks bomen, die meteen een landschappelijke inkleding vormen van de bebouwing rond Heidelberg naar de open ruimte toe. Naast de nieuwe toegangsweg wordt een nieuwe gracht (bufferbekken) voorzien.

c) De aanvraag is echter niet aanvaardbaar, omwille van de volgende redenen:

- De aanvraag vormt een nieuwe ruimtelijke aantasting van de schaarse resterende open ruimte.

- Er zijn tal van bestaande landbouwzetels die vrij komen, door de trends tot samenvoeging en stopzetting van bedrijven. Een nieuwe inplanting, buiten deze bestaande vestigingen kan daarom principieel niet aanvaard worden.

- Het grootschalig en industrieel karakter van de nieuwe bebouwing zou storend zijn in deze omgeving.

- De aanvraag overschrijdt in het algemeen de draagkracht van de omgeving, vooral gelet op de onmiddellijke nabijheid van een woonwijk, een vrij onaangetast authentiek landschap en een aantal beschermde monumenten (Herberg Heidelberg, KI-Centrum, hoeve 't Waterke).

- Er is geen uitweg voorzien over eigen terrein.

- De nieuwe uitweg langs de Loppemsestraat zorgt voor een verkeersonveilige situatie. Bij het uitrijden is het zicht beperkt, de uitweg ligt in de binnenkant van de bocht.

- De bezwaren van de omwonenden kunnen worden bijgetreden.

d) De aanvraag is niet verenigbaar met de bestaande toestand en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de omgeving.

e) De aanvraag past niet binnen een goede ruimtelijke ordening en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

f) De aanvraag is qua inplanting, functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, visueel-vormelijke elementen, materiaalgebruik, hinderaspecten, gebruiksgenot en veiligheid niet aanvaardbaar in deze omgeving.

g) De ruimtelijke draagkracht wordt overschreden.

h) De aanvraag veroorzaakt hinder voor de omliggende percelen.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 21 mei 2012 een ongunstig advies op grond van het hiervoor aangehaald ongunstig advies van het college.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem weigert op 25 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 13 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 september 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 18 september 2012 beslist de verwerende partij op 18 oktober 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4A JURIDISCHE GRONDSLAG EN BEOORDELING

*De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen Zedelgem, in de Torhoutsesteenweg, gelegen in agrarisch gebied. In tegenstelling tot vorige aanvraag wordt het perceel nu niet ontsloten via een landweg maar via een andere , private toegang, via de Loppemsestraat. Op de plaats van de toegangsweg vooral speelt de waterproblematiek een rol, gezien de beek daar. In feite betreft het een bouwdiepte achter de woningen in de Torhoutsesteenweg en de Loppemsestraat, waarbij veel protest was en is van de bureu. Er werden ditmaal 6 bezwaren ingediend. Links aan de Torhoutsestraat bevindt zich het voormalige (en recent als beschermd monument tot woningen en winkel getransformeerde) KI-center, achteraan een open agrarisch landschap.*

*De **historiek en situering** van dit dossier zijn intussen vrij uitgebreid, en deels ook onder het deel beoordeling van de goede RO beschreven, zie verder.*

Aanvrager heeft geen mogelijkheden op zijn bestaande zetel om nog uit te breiden, zo wordt ook aangegeven in het gunstige advies van de afdeling duurzame landbouwontwikkeling en in de vorige aanvragen. Een herlocatie naar een uitgedoofde landbouwzetel mocht tot heden niet lukken, aanvrager deed in het verleden reeds twee bij de Deputatie bekende voorstellen in deze buurt. Ooit was hij eigenaar van het KI-center zelf, waarvoor evenwel later een verkaveling door de firma Feys werd ingediend op een bepaald moment werden deze percelen dus bedoeld voor woningbouw. Het betrof ook woongebied.

*Dhr. Buffel kwam reeds driemaal in beroep tegen een weigering, het betreft de **dossiers 06/370, 08/431 en 09-193**, de eerste twee werden voor de beslissing genomen werd ingetrokken, het derde beroep werd ongegrond verklaard, waarbij evenwel een deblokkering van het dossier gesuggereerd werd door concrete richtlijnen.*

De conclusie van de deputatie was in 2009 de volgende: ‘Ruimtelijk is de inplanting aanvaardbaar, de aanvraag dient echter herwerkt. Het dossier dient verduidelijkt en oplossing dient gevonden voor de waterproblematiek, zoals aangegeven in het advies van de waterbeheerder’.

*Het **ontwerp** voorziet in het bouwen van een groot volume, 87m x 26,8m groot. Het*

gebouw wordt volgens het beroepschrift niet gebruikt voor langdurige opslag van aardappelen. De vorige tweede aanvraag was bedoeld voor de opslag van voertuigen en materieel, vandaar ook de grote en hoge poorten, en de verhoging van de schuur, niet voor aardappelen. De derde keer werd wel een woning voorgesteld, geïntegreerd in het grote volume, en een aantal grote ruimtes. Nu ook zouden geen langdurige stockeringen meer plaatsvinden, waardoor er geen bewaarproducten zouden nodig zijn, zo wordt herhaald in de nota van de architect dd 05/03.12. De aanvraag voorziet in een berging voor landbouwmachines, en een woning bij het bedrijf. Van belang is de duidelijke keuze van aanvrager om **geen aardappelstockage onder de vorm van bewaring** te weerhouden. Hierdoor zijn geen bewaarmiddelen nodig, het betreft producten waar bezwaarindieners vraagtekens bij stellen. Doordat er geen aardappelstockage voorzien wordt onder de vorm van bewaring wordt ook het aantal verkeersbewegingen dermate beperkt dat een smalle private toegangsweg volstaat, met uitwijkmogelijkheden. Het bijkomend verkeer in de omgeving wordt beperkt.

Het advies van de **Afdeling Land**, beoordeelt de herlocalisatie van een groot para-agrarisch bedrijf op deze plek voorwaardelijk gunstig, weliswaar uitdrukkelijk vanuit landbouwkundig standpunt. De nieuwe inplanting zou te verantwoorden zijn omdat:

- aanvrager aantoonde dat hij niet kan uitbreiden op zijn bestaande zetel en op het ouderlijk bedrijf
- aanvrager landbouwer is in hoofdberoep
- het een volwaardig agrarisch en para-agrarisch bedrijf betreft
- de inplanting gelegen is in de directe omgeving van een gebouwencluster

Bovendien werd aan de opmerkingen van de Afdeling (zie advies 23.07.07) tegemoet gekomen door 1 enkel volume te bouwen. Er zou tevens ruimte voorzien worden voor spuittoestellen en voor de opslag en sorteren van aardappelen. Een langdurige opslag zou echter niet gebeuren.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening** inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Op 10.04.08 werd reeds door de provinciale dienst Waterlopen advies gegeven omdat de Mouwbeek, op de plannen aangegeven als de Heinebeek, van tweede categorie is, met nr. WH.10.14.

In het kader van dit dossier werd op 22.09.09 weerom advies gegeven, ook rekening houdend met de mogelijke toegang via de Loppemsestraat.

Na een aantal overlegmomenten besloot de provinciale dienst Waterlopen dd 16.04.12: 'Het advies van onze dienst is gunstig. Er werd rekening gehouden met volgende voorwaarden: Het dossier is grondig doorgenomen met de Dienst Waterlopen en voldoet aan alle in de overlegmomenten gestelde voorwaarden van onze dienst.'

Zowel in bovenstaand advies en meer nog in de beschrijvende nota van de architect (deel 9 – watertoets) worden het concept en de verschillende maatregelen uitvoerig toegelicht. Dit concept spreekt vanzelfsprekend ook uit de plannen, waarbij op een afzonderlijk plan dd 30.11.10, verschillende keren gewijzigd, de **aan te leggen wegenis en gracht** gedetailleerd worden.

Opgemerkt moet worden dat de percelen deels in effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen zijn, althans voor wat betreft de nieuwe toegangsweg. Volgens bovenstaand besluit is het niet uitgesloten in dergelijk gebied een vergunning te verlenen op voorwaarde dat **compenserende maatregelen** getroffen of opgelegd worden. Dit is heden het geval, door middel van een behoorlijk overlegde en getekende oplossing door middel van een verbreding van een gracht in de vorm van een bufferbekken. Dit is voldoende groot om het volume van de opritten en verhardingen van het nieuwe bedrijf mee op te nemen. Een marge ontstaat bovendien doordat het bedrijf eveneens sproeiwater nodig heeft. Een vertraagde afvoer naar de MoubEEK wordt voorzien, zodat een totaal oplossing geboden wordt. Gezien bovenstaande gegevens kan gesteld worden dat de **watertoets gunstig** is.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een agrarisch gebied, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

4B BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De omgeving is vrij goed gekend, te meer omdat ook **het KI-center zelf, waar de nu te herbouwen stal bij hoorde**, een lange historiek kende, die eindigde in een verbouwing van het door Arthur Degeyter in 1962 ontworpen complex. Het betrof een voormalig veeteeltcentrum (Instituut voor Kunstmatige Insiminitie), opgericht in 1962 door een vzw, sinds twee jaar ongebruikt en vervolgens verkocht aan de firma Feys Building. Het geheel is nu een woonsite met handelsfunctie.

De locatie van het KI-centrum zelf is beeldbepalend, gelegen vlakbij Heidelberg, een gehucht dat gegroeid is langs de weg Brugge-Torhout. Dit gehucht is gekenmerkt door een menging van verschillende functies, waaronder een kunsthall en een kasteelpark, historische en hedendaagse gebouwen. Deze bebouwingscluster strekt zich uit vanaf het beschermd monument Heidelberg over het terrein van deze aanvraag tot aan de naastliggende Kunsthalle Lophem en het kasteelpark Ter Loo.

Nu betreft de aanvraag enkel en alleen het herlokaliseren van een landbouwzetel, evenwel zoals aangegeven zonder langdurige opslag van aardappelen, zonder bewaarmiddelen dus ook. Wel sorteren en spuiten. In de nota wordt opgemerkt dat het geheel zal voldoen aan de milieunormen en moet dienen als voorbeeld van een bedrijf met sproeitoestellen. Ook een woning wordt voorzien.

Aanvrager is momenteel gevestigd in de Heidelbergstraat 86, aan de andere kant van de Torhoutsesteenweg. Hij wil daar ook gevestigd blijven, zo werd vorige keer gesteld in de beroepsnota, er zou worden afgezien van een herlocalisatie van het bedrijf. Een inplanting dicht tegen de bewoners van de Torhoutsesteenweg en de Loppemsestraat, in de buurt van het verbouwde KI-centrum, stuit op **veel protest**, inclusief zwarte vlaggen. Buurtbewoners maken bezwaren tegen elke inplanting die te dicht tegen hun percelen komt, eventueel het zicht op het agrarische gebied belemmert. Nu wordt evenwel een voorstel gedaan voor een herlocalisatie, met grote loods en woning.

De problemen van aanvrager kunnen begrepen worden, hij kan niet uitbreiden op zijn eigen vestiging. Aanvrager stockeert zijn aardappelen en andere producten momenteel in de loods van zijn bedrijf in de Heidelbergstraat, in de loods van het bedrijf van zijn

ouders in de Groenestraat te Zedelgem, en in de gebouwen van derden. Er is nood aan stockage-ruimte voor landbouwproducten. Een uitbreiding op de hoeve van de ouders werd in het verleden al eens negatief beoordeeld, de gemeente wil er woonuitbreidingsgebied creeëren, zo wordt geschreven in het advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling.

De zes bezwaarschriften zijn grond gedetailleerd, en handelen in hoofdzaak over de hoge leeftijd van de aanvrager en het ontbreken van een opvolger, de te verwachten lawaaihinder en drukte nabij een woonwijk, afname van uitzicht, aantasting van landschap, de negatieve impact op de erfgoedwaarde van de omgeving, storende beplanting langsheen de nieuw voorgestelde weg, en te weinig uitbreidingsmogelijkheden op deze plek.

Bezwaarindieners maken een aantal opmerkingen omtrent milieu en gezondheid. Deze dienen onderwerp uit te maken van een eventuele milieuvergunningaanvraag. Herhaald dient bovendien het concept van aanvrager, die langdurige bewaring van aardappelen op deze site uitsluit.

De opmerking van de bureu dat het voorzien van een weg op grond die niet in eigendom is, is een probleem van burgerrechtelijke aard, en kan niet in dit kader behandeld worden. Lopende de procedure werd door de gemeente nog een bezwaar toegevoegd van de Kerkfabriek. Het betreft een bezwaar van burgerrechtelijke aard. Een stedenbouwkundige vergunning heeft een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten (artikel 4.2.20 VCRO).

Het aspect van alternatieve locaties werd in de vorige aanvraag aangekaart, waarbij de discussie gevoerd werd of een uitgedoofde site al dan niet financieel haalbaar en redelijk, wenselijk is. De beslissing in het vorige dossier sprak duidelijk de principiële mogelijkheid uit op de nu voorgestelde site een voorstel te doen.

Naar aanplanting en uitzicht toe is het toch beter langsheen de nieuwe private weg aanplantingen te voorzien, dan deze weg in de weidevlakte zichtbaar te laten. De aanleg van deze weg is een harde maar noodzakelijke keuze, zo ook de aanleg van de nieuwe flankerende buffergracht. Topografisch wordt een deel van het landschap afgebakend, het is niet verkeerd de weg te markeren door middel van een gepast groenscherm, zoals gedetailleerd op het inplantingsplan. Overigens dient opgemerkt dat de weg niet te breed aangelegd wordt, maar op een doordachte wijze, met verbredingen waar nodig. Het wordt geen brede weg, maar een passende toegangsweg, niet breder dan nodig, waardoor zijn secundaire karakter onderlijnd wordt.

Het bezwaar dat het gebouw in deze omgeving onaanvaardbaar storend zal zijn dient tegengesproken. Het klopt dat het landschap verschillende kwaliteiten heeft, ook inzake monumenten, maar het volume wordt ingeplant aansluitend op de bebouwing langsheen de Torhoutse steenweg, waardoor geenzins de open ruimte aangetast wordt.

Het is zo dat het zicht vanuit de achtertuinen van de woningen aan de Torhoutse steenweg belemmerd kan worden door de nieuwe inplanting, maar het betreft diepe tuinen, waarbij verschillende zelf een loods of gestapeld materiaal hebben in de achterste tuinstrook. Omdat het een agrarische of para-agrarische activiteit betreft dient de afweging gemaakt tussen het optimaal gebruik van de landbouwgronden versus de zichten van de woningen in het lintvorming woongebied langsheen de Torhoutse steenweg.

Het betreft een locatie op de grens tussen woon- en agrarisch gebied, waar beide functies verzoend moeten worden. Gezien bovenstaande argumenten, vooral gezien de onmogelijkheid elders uit te breiden, is het aangewezen op deze plaats een evenwichtige oplossing te zoeken. Dit gebeurde middels verschillende aanvragen, middels een behoorlijke afweging van alle aspecten en een grondig onderzoek inzake waterhuishouding.

Het volume van de loods is 5m, oplopend tot 6,5m, met beperkte nokhoogte, wat bescheiden is in dit landschap. Het volume wordt op behoorlijke afstand van de aanpalende percelen voorzien, en genereert geen storende zichten. De silex-betonpanelen worden gepast afgewerkt met bardageplaten, waardoor een treffelijk geheel ontstaat. De woning is zeer bescheiden, met plat dak, slechts 3m hoog, waardoor deze niet al te aanwezig zal zijn, maar omgekeerd wel behoorlijke leefkwaliteiten biedt aan de uitbater van het para-agrarisch bedrijf.

Dat de uitweg via de Torhoutsesteenweg uitgesloten was, werd reeds door de Deputatie in vorige dossiers bevestigd. Een ontsluiting via de Loppemsestraat ligt voor de hand, zowel naar landschap als naar verkeerskundige ontsluiting toe. Het klopt dat de nieuwe private weg vrij lang is, ongeveer 230m, maar hierdoor wordt wel een aanvaardbare inplanting van de loods mogelijk, zoals boven toegelicht. De Loppemsestraat is tevens geschikt om het in- en uitkomende verkeer op te nemen, waarbij een wachtstrook voorzien wordt in de vorm van een verbreding ter hoogte van de aansluiting van beide wegen. Het grootste vraagteken dient gesteld bij de waterhuishouding, maar nu deze zoals te zien op de plannen en zoals beschreven in het beroepschrift, en ook gunstig beoordeeld door de provinciale dienst waterlopen, naar behoren opgelost werd, kan deze weg geen bezwaar meer vormen. Opgemerkt moet worden dat gronden in overstromingsgevoelige gebieden niet per definitie moeten leiden tot een negatieve watertoets. Het decreet inzake integraal waterbeleid geeft zeer duidelijk aan dat compenserende maatregelen overwogen kunnen en moeten worden. De watertoets is dan ook positief, en dat door het voorzien van compensaties en een beheerst afvoeren van het water.

De bezwaren inzake opvolging van het bedrijf en de te beperkte uitbreidingsmogelijkheden kunnen aandachtspunten vormen, maar zijn in deze niet essentieel. Het bedrijf kan overgenomen worden, en ook inzake uitbreidingen dient de toekomst afgewacht. Het is niet omdat een bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden heeft (als dat al zo is) dat het verboden moet worden.

Van belang is de duidelijke keuze van aanvrager om geen aardappelstockage onder de vorm van bewaring te weerhouden. Hierdoor zijn volgens hem geen bewaarmiddelen nodig, het betreft producten waar bezwaarindieners vraagtekens bij stellen. In de nota van de architect wordt tevens opgemerkt dat de door beroepers geciteerde producten reeds meer dan 10 jaar verboden zijn, en uit de markt genomen. Omdat er volgens aanvrager geen bewaarmiddelen nodig zijn, wordt deze discussie zonder voorwerp.

De vraag die de PSA stelde over het fytolokaal werd door aanvrager uitgeklaard ter hoorzitting: het gaat om producten die praktisch dagelijks geleverd worden en die ook dezelfde dag weer vertrekken. Er is enkel nood aan een plaats op ze kort onder te brengen.

*Doordat er geen aardappelstockage voorzien wordt onder de vorm van bewaring wordt ook het **aantal verkeersbewegingen** dermate beperkt dat een smalle private*

toegangsweg volstaat, met uitwijkmogelijkheden. Ook het bijkomend verkeer in de omgeving, met in- en uitrit via de Loppemsestraat, wordt beperkt. Dat de situatie verkeersonveilig is dient tegengesproken. De binnenbocht is licht en dergelijke situatie heeft tevens te maken met het al dan niet aanwezig zijn van struiken.

Bij het inrijden wordt een uitwijkstrook voorzien, zodat niet gewacht moet worden op de Loppemsestraat zelf. Het bezwaar waarbij gesteld wordt dat een voorafgaande goedkeuring van de wegenis door de gemeenteraad vereist is, dient tegengesproken. Het betreft in deze een, weliswaar lange, private oprit, en geen zaak van openbare wegenis.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

4C CONCLUSIE

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen Zedelgem, in de Torhoutsesteenweg, gelegen in agrarisch gebied. In tegenstelling tot vorige aanvraag wordt het perceel nu niet ontsloten via een landweg maar via een andere, private toegang, via de Loppemsestraat. Het betreft een locatie op de grens tussen woon- en agrarisch gebied, waar beide functies verzoend moeten worden.

Aanvrager heeft geen mogelijkheden op zijn bestaande zetel om nog uit te breiden, een herlocatie naar een uitgedoofde landbouwzetel mocht tot heden niet lukken.

De conclusie van de deputatie was in 2009 de volgende:

‘Ruimtelijk is de inplanting aanvaardbaar, de aanvraag dient echter herwerkt. Het dossier dient verduidelijkt en oplossing dient gevonden voor de waterproblematiek, zoals aangegeven in het advies van de waterbeheerder.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een groot volume, 87m x 26,8m groot. De aanvraag voorziet in een kistenberging voor aardappelen, een berging voor landbouwmachines, en een woning bij het bedrijf.

Van belang is de duidelijke keuze van aanvrager om geen aardappelstockage onder de vorm van bewaring te weerhouden. Hierdoor zijn geen bewaarmiddelen nodig.

Het advies van de Afdeling Land, beoordeelt de herlocalisatie op deze plek voorwaardelijk gunstig.

Na een aantal overlegmomenten besloot de provinciale dienst Waterlopen:

‘Het advies van onze dienst is gunstig. Er werd rekening gehouden met volgende voorwaarden: Het dossier is grondig doorgenomen met de Dienst Waterlopen en voldoet aan alle in de overlegmomenten gestelde voorwaarden van onze dienst.’

Op een afzonderlijk plan dd 30.11.10 werden de aan te leggen wegenis en gracht gedetailleerd. Het voorgestelde bufferbekken is voldoende groot om het volume van de opritten en verhardingen van het nieuwe bedrijf mee op te nemen. Een marge ontstaat bovendien doordat het bedrijf eveneens sproeiwater nodig heeft. Een vertraagde afvoer naar de MoubEEK wordt voorzien, zodat een totaal oplossing geboden wordt. Gezien bovenstaande gegevens kan gesteld worden dat de watertoets gunstig is.

De zes bezwaarschriften zijn grond gedetailleerd, en handelen in hoofdzaak over de te verwachten lawaaihinder en drukte nabij een woonwijk, afname van uitzicht, aantasting van landschap, de negatieve impact op de erfgoedwaarde van de omgeving, storende beplanting langs de nieuw voorgestelde weg, te weinig uitbreidingsmogelijkheden

op deze plek.

De opmerkingen omtrent milieu en gezondheid dienen onderwerp uit te maken van een eventuele milieuvergunningsaanvraag.

De opmerking van de buren dat het voorzien van een weg op grond die niet in eigendom is, is een probleem van burgerrechtelijke aard. Een stedenbouwkundige vergunning heeft echter een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten (artikel 4.2.20 VCRO).

Het aspect van alternatieve locaties werd in de vorige aanvraag aangekaart, waarbij de discussie gevoerd werd of een uitgedoofde site al dan niet financieel haalbaar en redelijk, wenselijk is. De beslissing in het vorige dossier sprak duidelijk de principiële mogelijkheid uit op de nu voorgestelde site een voorstel te doen.

Het bezwaar dat het gebouw in deze omgeving onaanvaardbaar storend zal zijn dient tegengesproken. Het volume wordt ingeplant aansluitend op de bebouwing langs de Torhoutse steenweg, waardoor de open ruimte geenszins aangetast wordt.

Het is zo dat het zicht vanuit de achtertuinen van de woningen aan de Torhoutse steenweg belemmerd kan worden door de nieuwe inplanting, maar het betreft diepe tuinen, waarbij verschillende zelf een loods of gestapeld materiaal hebben in de achterste tuinstrook.

Het volume van de loods is 5m, oplopend tot 6,5m, met beperkte nokhoogte, wat bescheiden is in dit landschap. Het volume wordt op behoorlijke afstand van de aanpalende percelen voorzien, en genereert geen storende zichten. De silex-betonpanelen worden gepast afgewerkt met bardageplaten, waardoor een treffelijk geheel ontstaat. De woning is zeer bescheiden, met plat dak, slechts 3m hoog, waardoor deze niet al te aanwezig zal zijn. Niet enkel het volume en het materiaalgebruik zijn aanvaardbaar, ook de groenaanleg is passend en behoorlijk gedetailleerd.

De Loppemsestraat is geschikt om het in- en uitkomende verkeer op te nemen, waarbij een wachtstrook voorzien wordt in de vorm van een verbreding ter hoogte van de aansluiting van beide wegen. Doordat er geen aardappelstockage voorzien wordt onder de vorm van bewaring wordt ook het aantal verkeersbewegingen dermate beperkt dat een smalle private toegangsweg volstaat, met uitwijkmogelijkheden.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. De vergunning kan worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de eerste verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 6 november 2012. Het beroep van beide verzoekende partijen, ingesteld met een aangetekende brief van 19 december 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

1. Eerste verzoeker is het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zedelgem. Eerste verzoeker weigerde medio juni 2012 de vergunning (stuk 13).

Eerste verzoeker is dan ook overeenkomstig art. 4.8.11, §1, lid 1, 2° VCRO van rechtswege belanghebbend.

2. Tweede verzoeker zal als onmiddellijk aanpalende buur ernstige hinder en nadelen ondervinden van de vergunde werken (art. 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO).

De vergunde loods wordt immers ingeplant op een achttal meter van het perceel van de tweede verzoeker. Het deel van de loods dat het dichtst bij het perceel van tweede verzoeker is gelegen is open, met daarvoor een ruime verharding. Het zal dus daar zijn waar de aardappels gesorteerd worden. Het in open lucht sorteren van de aardappelen zal leiden tot stof- en lawaaihinder. Ook de geur van de rotte aardappelen zal voor tweede verzoeker een ernstige hinder veroorzaken.

Daar waar het perceel en de woning van tweede verzoeker voorheen aansloten op het open agrarisch gebied, wordt zijn eigendom nu volledig ingesloten door een omvangrijke landbouwloods en een verhoogde toegangsweg. Het aangename uitzicht van de tweede verzoeker, alsook de rust in zijn tuin zullen door de vergunde werken verloren gaan.

De nieuw aangelegde toegangsweg wordt daarnaast aangesloten op de Loppemsestraat, dit in een binnenbocht. Ook de verkeerssituatie aldaar zal aldus aanzienlijk onveiliger worden, hetgeen uiteraard ook van invloed is op tweede verzoeker, die de weg dagelijks gebruikt.

Daarnaast zijn de constructies gelegen in waterziek gebied. De nieuwe toegangsweg wordt zelfs over een belangrijke bypass van de Moubeek gelegd. Uit het aanvullend plan d.d. 30 november 2010 blijkt daarenboven dat de nieuwe toegangsweg zal aangelegd worden op een verhoogde dijk. Dit vergroot eerstens de visuele hinder voor tweede verzoeker. Daarenboven is het zo dat deze bypass van de Moubeek, wanneer deze uit haar oevers treedt, op heden overstroomt in noord-westelijke richting (stuk 15). Door het realiseren van de aangevraagde weg op een kleine dijk, zal het water evenwel niet langer zijn weg kunnen zoeken in noord-westelijke richting, zodat de wateroverlast zich noodzakelijkerwijs zal verplaatsen naar het perceel van tweede verzoeker (stuk 15).

Het staat aldus vast dat de tweede verzoeker ernstige hinder en nadelen zal ondervinden van de vergunde werken.

...”

De tussenkomende partij werpt de volgende exceptie op:

“
...

Onontvankelijkheid in hoofde van tweede verzoekende partij

5. Om als derde-belanghebbende in de zin van art. 4.8.11 § 1 eerste lid, ten derde VCRO een beroep te kunnen indienen is het noodzakelijk dat tweede verzoekende partij, de heer Gilbert Strubbe, aannemelijk maakt dat hij **rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen** zal ondervinden ingevolge de verleende vergunning.

Ook al mag dit vereiste van "hinder of nadeel" niet gelijk gesteld worden met het strenge bewijs van "moeilijk te herstellen ernstig nadeel" dat vereist is om een schorsing van de belissing te bekomen, toch moeten ook in het annuatiecontentieux de elementen van "hinder" of "nadeel" voldoende bewezen.

Zo is o.a. vaststaande rechtspraak van de Raad -en toont de Raad zich hier ook strenger dan voorheen de Raad van State- dat louter nabuurschap op zich niet volstaat om het rechtens vereiste belang bij een beroep aan te tonen⁴. Weliswaar licht tweede verzoeker hier zijn "hinder" of "nadeel" wel toe maar het is uiteraard niet de "papieren werkelijkheid" die doorslaggevend is (de hinder of nadelen die tweede verzoeker beweert te lijden), maar enkel de echte werkelijkheid, zoals die al dan niet bestaat op het terrein.

Welnu, ten dezen voert tweede verzoekende partij allerlei nadelen aan ("stof- en lawaaihinder, verlies aan uitzicht, verlies aan rust, verkeersonveiligheid, potentiële wateroverlast") maar zij neemt daarbij duidelijk een loopje met de waarheid.

Tussenkomen de partij verklaart zich nader, daarbij gemakshalve de concrete beweringen van verzoekers als leidraad nemende.

- "De vergunde loods wordt immers ingeplant op een achttal meter van het perceel van tweede verzoeker":

Dit is pertinent onjuist. De loods wordt ingeplant op acht meter van de perceelsgrens met de kavels langs de Torhoutsesteenweg (zie tekening hierna gele lijn). Achteraan de loods wordt een afstand van 29,4m gerespecteerd (groene lijn). De afstand tot de perceelsgrens bedraagt in de richting van de woning van tweede verzoekende partij 65,94m (rode lijn) en naar de woning van verzoekende partij zelf maar liefst 110,71 m (blauwe lijn)!
(...)

- "Het in open lucht sorteren van de aardappelen zal leiden tot stof — en lawaaihinder. Ook de geur van de rotte aardappelen zal voor tweede verzoeker een ernstige hinder veroorzaken".

Het is een raadsel waar verzoekende partij het haalt om te stellen dat er aardappelen zullen gesorteerd worden, bovendien naar hij meen te weten "in open lucht". Dit is compleet fantaisistisch. Het betreft hoe dan ook milieu-aspecten die geen causaal verband hebben met de thans verleende stedenbouwkundig vergunning.

- "Daar waar het perceel en de woning van tweede verzoeker voorheen aansloten op het open agrarisch gebied, wordt zijn eigendom nu volledig **ingesloten door een omvangrijke landbouwloods en een verhoogde toegangsweg**. Het aangename uitzicht van de tweede verzoeker, alsook de rust in zijn tuin zullen door de vergunde werken verloren gaan." En verder "de nieuwe toegangsweg zal **visuele hinder** veroorzaken vermits hij wordt aangelegd op een verhoogde dijk."

Ook dit klopt niet. Verzoeker zal geen enkel zicht hebben op de loods. Het enige wat tweede verzoekende partij vanuit zijn woning en tuin eventueel zal zien is het laatste deel van de oprit naar de landbouwloods. Gelet op de afstanden kan van een toekomstige "visuele barriere" geen sprake zijn zijn. Rond de woning staan bomen (stuk 13 foto's 2,3,4,5,7 en 8). De rechterzijde van het perceel van tweede verzoekende partij zal bovendien omgeven zijn door een groenscherm, wat een bijkomende (zicht)buffer vormt met de nieuw aan te leggen toegangsweg (stuk 13 foto 3,5 en 27). Ook de toegangsweg zelf zal worden geflankeerd door een bomenrij aan weerskanten. Uit de profielen van het aanvraagdossier (stuk 8 a) blijkt dat er van een "dijk" geen sprake is
(...)

- "De nieuw aangelegde toegangsweg wordt daarnaast aangesloten op de Loppemsestraat, dit in een binnenbocht. Ook de verkeerssituatie aldaar zal aldus aanzienlijk onveiliger worden, hetgeen uiteraard ook van invloed is op tweede verzoeker, die de weg dagelijks gebruikt"

Er is enkel sprake van een flauwe bocht verderop (stuk 13, foto 26) en nergens maakt verzoekende partij aannemelijk dat die gevaarlijk zou zijn. Dit wordt ook terecht tegengesproken in de bestreden beslissing: (...)

De architect had zelf al in zijn aanvraag aangegeven (stuk 8b): (...)

- "De nieuwe toegangsweg zal **wateroverlast** veroorzaken op het perceel van tweede verzoeker omdat het water niet langer zijn weg zal kunnen zoeken in noord-westelijke richting".

Ook dit klopt duidelijk niet. Met de aanvraag van tussenkomende partij wordt integendeel een oplossing geboden voor het gebied dat nu duidelijk waterziek is (zie stuk 13). Dit blijkt ook uit het gunstig advies van de dienst Waterlopen.

6. Besluit. Geen enkel van de aangehaalde factoren van "hinder of nadeel" wordt aannemelijk gemaakt in hoofde van tweede verzoekende partij. Haar beroep is alvast onontvankelijk.
...

De verzoekende partijen repliceren:

" ...

1. De tussenkomende partij werpt de onontvankelijkheid van het verzoekschrift wegens gebrek aan belang op in hoofde van de tweede verzoekende partij.

2. Overeenkomstig artikel 4.8.16, § 1, lid 1, 3° VCRO is van rechtswege belanghebbend:
(...)

Het volstaat aldus dat men een hinder of nadeel kan ondervinden: het is niet vereist dat de verzoekende partij met zekerheid aantoont dat hij de hinder of het nadeel in ieder geval zal ondergaan. De mogelijkheid van hinder, die mogelijks door het bestreden besluit kan worden veroorzaakt, volstaat derhalve in rechte. Zie o.m.: (...)

Dit belang hoeft zelfs niet in een afzonderlijke titel in het inleidend verzoekschrift te worden behandeld: Uw Raad kan putten uit de gegevens van het gehele verzoekschrift

(...). Het volstaat overigens reeds dat het belang van de verzoekende partijen uit de stukken blijkt, zoals in casu evenzeer het geval is (...).

3. Tweede verzoekende partij heeft in haar verzoekschrift er zeer duidelijk op gewezen welke hinder en nadelen zij zou ondergaan. Die hinder en die nadelen worden nu door te tussenkomende partij betwist, zijn het op weinig ernstige gronden.

4. Eerstens betwist de tussenkomende partij dat tweede verzoekende partij hinder zou ondervinden van het sorteren, leveren en afhalen van de aardappelen. Dat het nochtans weldegelijk te bedoeling is om aardappelen te sorteren ter plaatse en deze tijdelijk op te slaan om deze daarna onmiddellijk weer te transporteren, blijkt nochtans uit het feit dat het deel van de loods bestemd voor de "berging aardappelen in kisten" (plan 1/2 d.d. januari 2012) aan één zijde volledig open is. Dit betreft de in groen aangeduide zijde van de loods op onderstaand uittreksel van het omgevingsplan: (...)

Er kan dan ook onmogelijk worden betwist dat het de bedoeling is om op die locatie een aanzienlijke bedrijvigheid te ontwikkelen. Gelet op de open zijde van de loods, kan niet worden voorgehouden dat het zou gaan om het louter opslaan van aardappelen. Dit blijkt overigens ook uit de verklaring van de aanvrager, die stelt dat het enkel om de tijdelijke opslag zonder bewaarmiddel zou gaan. Indien de aardappelen reeds op het veld zouden worden gesorteerd, is er geen enkele reden waarom deze eerst allemaal in die loods zouden worden gestapeld, om dan opnieuw te worden afgehaald. Indien de aardappelen op het veld zouden worden gesorteerd, zouden zij immers rechtstreeks naar de afnemer kunnen worden vervoerd.

5. Uit bovenstaand uittreksel uit het liggingsplan (plan 2/2 in het administratief dossier), blijkt ook zeer duidelijk dat tweede verzoekende partij wel degelijk zicht zal hebben op de loods en op de weg. Eerstens is het zo dat de tuin van tweede verzoekende partij zich niet beperkt tot het perceel 564f, maar dat ook het perceel 583b daarvan deel uitmaakt. Vanuit die tuin zullen zowel de weg als het landbouwbedrijf kunnen worden gezien. Naast de visuele hinder zullen deze constructies ook onmiskenbaar een impact hebben op de rust in de tuin.

Ook de schets van het zicht dat tweede verzoekende partij op de werken zou hebben vanuit zijn woning op p. 9 van de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij, is bijzonder misleidend. Daarop staat een wel zeer smalle loods geschetst, die geenszins overeenkomt met de daadwerkelijke footprint van de te bouwen loods en woning. Ook de verhardingen en een groot deel van de weg worden niet weergegeven. Daarnaast wordt het zicht vanuit de woning ten onrechte beperkt tot een zeer smalle corridor, omdat er aan de oostelijke perceelgrens van de woning van de verzoeker groen zou staan. Dit groen heeft evenwel evident niet voor gevolg dat verzoekende partij in die richting niets meer zou kunnen zien van het landbouwbedrijf.

Overigens kan worden opgemerkt, zoals ook uit het bovenstaande uittreksel uit het liggingsplan blijkt, dat zelfs al zou het zicht van tweede verzoekende partij beperkt zijn tot de wel zeer smalle corridor die tussenkomende partij schetst, quod non, dat dan nog het aan te leggen groenscherm langs de weg het zicht van tweede verzoekende partij zal verminderen.

6. Daarnaast zal de tweede verzoekende partij ook, zoals in het verzoekschrift uiteengezet, de gevolgen dragen van de verkeersonveilige situatie die vlak naast zijn perceel en in zijn straat ontstaat.

Dit wordt door de tussenkommende partij betwist omdat de verwerende partij oordeelde dat die situatie niet verkeersonveilig is. Daarnaast worden de eigen architect geciteerd.

Het spreekt voor zich dat de verklaringen van de architect, die de aanvraag steeds zo goed mogelijk zal proberen voor te stellen, niet dienstig zijn om het verkeersonveilig karakter te weerleggen.

Dit klemmt des te meer nu een van de decisieve motieven van het negatief vooradvies van het college van burgemeester en schepenen net die verkeersonveilige situatie betrof: (...)

Dat de bestreden beslissing hieraan voorbijgaat en toch een vergunning verleend omdat de verwerende partij van mening is dat de situatie toch verkeersveilig zou zijn, is net de oorsprong van het nadeel van tweede verzoekende partij. Het is dan ook redeneringsfout om voor te houden dat verzoekende partij dit nadeel niet zou ondergaan omdat de bestreden beslissing stelt dat er geen probleem is.

7. Daarnaast betwist de tussenkommende partij dat de nieuwe toegangsweg wateroverlast zal veroorzaken op het perceel van tweede verzoekende partij en dat het water niet langer zijn weg zal kunnen zoeken in noordwestelijke richting. Nochtans heeft tweede verzoekende partij dit duidelijk aangetoond in haar verzoekschrift, alsook in haar stuk 15 bij het verzoekschrift.

Uit dat stuk 15 blijkt zeer duidelijk dat een belangrijke bypass van de MoubEEK zal worden afgesloten : (...)

Zoals ook uit het enkele pagina's eerder weergegeven liggingsplan blijkt, komt de verhoogde nieuwe toegangsweg tussen de bestaande gracht en het aan te leggen bufferbekken te liggen. Dit heeft op bovenstaand plan concreet voor gevolg dat alle overstromingen die zich aan de rechterzijde van de (geel geschetste) weg zouden voordoen, niet meer kunnen communiceren met het overstromingsgebied aan de linkse zijde van die gele markering. Dit stelt verzoekende partij evident bloot aan de ernstige gevolgen van het eventuele buiten de oevers treden van die gracht, hetgeen blijkens de overstromingskaart frequent gebeurt. Ook wanneer bv. de ondertunneling van de gracht onder de Loppemsebaan (waarop de geel aangeduide weg ten noorden aantakt), zou verstoppert, kan het water door de creatie van de dijk enkel en alleen nog zijn weg zoeken op het perceel van tweede verzoekende partij.

Het argument dat het geplaatste bufferbekken alles zou oplossen, getuigt dan ook van weinig realiteitszin, temeer dit bufferbekken voor tweede verzoekende partij niets kan betekenen, nu de verhoogde weg tussen het bufferbekken en zijn perceel komt te liggen.

Dat de gehele waterproblematiek uiterst precair is, blijkt ook uit de laatste bladzijde van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (stuk 10), waar er wordt opgewezen dat spijs het gunstig advies van de dienst waterlopen, het watervraagstuk toch bijzonder problematisch is.

Zoals ook uit het tweede middel blijkt, is de verwerende partij onvoldoende zorgvuldig met deze problematiek omgegaan, waardoor zelfs art. 8 D1W werd gezonden (tweede middel, tweede onderdeel).

8. Er kan aldus in redelijkheid niet betwist worden dat tweede verzoekende partij hinder en nadelen kan ondervinden. De tussenkomende partij eist van tweede verzoekende partij dat hij de hinder en nadelen onomstotelijk zou bewijzen, hetgeen art. 4.8.11, lid 1, 3° VCRO geenszins vereist.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De eerste verzoekende partij is een betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt van rechtswege over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 2° VCRO.

De eerste verzoekende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte op te treden.

2.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde betrekking heeft op het oprichten van een loods en woning in gebouwen met een oppervlakte van 87,00 meter x 26,80 meter, het aanleggen van een ontsluitingsweg over een lengte van ongeveer 230 meter en het aanleggen van een bufferbekken aan de linkerkant van deze ontsluitingsweg.

De woning van de tweede verzoekende partij situeert zich in de onmiddellijke omgeving van de geplande gebouwen en de ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg situeert zich links en achter het perceel van de woning van de tweede verzoekende partij en de loods situeert zich links achter de deze woning.

In acht genomen deze gegevens maken de verzoekende partijen in de uiteenzettingen in het verzoekschrift voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing. De tweede verzoekende partij beroept zich onder meer op de visuele wijziging van het landschap door het aangevraagde en vreest voor wateroverlast op haar perceel, waaromtrent ze een middel ontwikkelt. De tweede verzoekende partij toont voldoende aan een belang te hebben om beroep aan te tekenen bij de Raad.

De exceptie van de tussenkomende partij dient te worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 144, 145 en 146 van de Grondwet, van artikel 3, tweede lid van de formele motiveringswet en van het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

1. De bestreden beslissing vergunt een landbouwloods met woning, een ontsluitingsweg en een bufferbekken.

De ontsluitingsweg en het bufferbekken zijn evenwel gesitueerd op gronden die geen eigendom zijn van de aanvrager. De eigenaar van die gronden heeft aan de vergunningverlenende overheid overigens uitdrukkelijk laten weten geen enkel bouwrecht toe te zullen staan (stuk 8).

2. Indien het juist is dat het aan de deputatie, noch aan enig ander orgaan van actief bestuur toekomt uitspraken te doen over geschillen omtrent burgerlijke of politieke rechten, past de verwerende partij de desbetreffende grondwettelijke bepalingen verkeerd toe wanneer zij weigert rekening te houden met de bezwaren dat betrekking heeft op het feit dat de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning geen bouwrecht heeft voor het aangevraagde project op de voorgestelde locatie en wanneer daaromtrent geen betwisting bestaat. Waar geen betwisting is, is er per definitie geen geschil, als bedoeld door de ingeroepen grondwettelijke bepalingen. In zulk geval doet de deputatie geen uitspraak over een geschil van burgerrechtelijke aard, maar doet zij niets meer dan een niet-betwiste toestand **vaststellen**.

Wanneer nu vaststaat dat de aanvrager geen bouwrecht heeft, dient de verwerende partij daaruit het passend gevolg te trekken, m.n. dat de aanvrager de hoedanigheid mist om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen om desalniettemin op die locatie een constructie te mogen oprichten.

Aldus besliste de Raad van State in het arrest nr. 21.270, Opstaele, dd. 16 juni 1981:

"5.2. Overwegende dat geen enkele wets- of verordeningsbepaling uitdrukkelijk bepaalt dat aanvragen om bouwvergunning slechts door de eigenaars van de grond waarop gebouwd zal worden of de houders van een bouwrecht kunnen worden ingediend; dat evenwel niet kan worden aangenomen dat om het even wie een aanvraag om bouwvergunning voor om het even welk perceel kan indienen; dat een aanvraag om bouwvergunning slechts dan zin heeft, wanneer zij uitgaat van, of gedaan wordt in naam van, de eigenaar, de houder van een zakelijk recht, de houder van een bouwrecht, kortom van een aanvrager die in rechte de mogelijkheid heeft om de bouwvergunning desgevallend ook uit te voeren, (...), dat de bevoegde overheid derhalve niet verplicht is de door de aanvrager vermelde hoedanigheid op haar waarachtigheid te toetsen; dat evenwel in geval van twijfel, de bevoegde overheid kan vergen dat een titel, waaruit de aangegeven hoedanigheid zou blijken, zou worden voorgelegd; dat daarenboven de bevoegde overheid, wanneer zij pertinent weet dat de door de aanvrager aangegeven hoedanigheid niet met de werkelijkheid overeenstemt, **de bouwvergunning niet vermag af te leveren**."

Te dezen is er van enige twijfel geen sprake.

Uit de rechtsoverweging 5.3. van het geciteerd arrest verneemt men meer over de feiten. Het betrof een zaak waarin de stad Oostende eigenares was geworden van bepaalde gronden dankzij een onteigening, waartegen echter de onteigende een herzieningsprocedure had ingesteld waarin hij o.m. de regelmatigheid van de onteigening betwistte. Het arrest vervolgt dan: "dat de gemeenteraad bij besluit van 27 januari 1978 weliswaar had beslist de betrokken percelen aan de consoorten Jooris te zullen verkopen,

maar die verkoop en de eigendomsoverdracht slechts effectief zijn geworden bij het verlijden van de authentieke akte van 6 juni 1978; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende van de juridische toestand van de betrokken percelen volledig op de hoogte was; dat het college derhalve op 16 mei 1978 niet wettig vermocht aan de consorten Jooris een bouwvergunning af te geven, waarvan zij wist dat zij op zijn minst een anticipatief karakter had en waarvan zij ook met zekerheid wist dat zij werd afgegeven aan aanvragers die op die datum op de betrokken percelen geen rechten konden laten gelden; dat het middel gegrond is".
(eigen onderlijning)

De verleende vergunning werd vernietigd.

Dit werd nog recent herbevestigd door de Raad van State in een zaak waar een annulatieberoep werd ingesteld tegen een vergunningsweigering. Het beroep ging uit van een partij die geen eigenaar of houder van een bouwrecht was. De Raad verwierp de vordering op volgende grond (R.v.St., nr. 189.930, Aerts, dd. 29 januari 2009):

"Een rechtsvordering waarmee wordt beoogd een voordeel dat werd geweigerd alsnog te verkrijgen, kan in beginsel alleen worden ingesteld door diegene die op dat voordeel aanspraak kan maken. De verzoeker is geen eigenaar van het kwestieuze goed, noch toont hij aan hierop enig zakelijk recht te kunnen doen gelden. Hij kan geen vordering instellen die erop gericht is een aanspraak die hem niet toebehoort, in casu het verkrijgen van een vergunning voor het verbouwen van dit goed, alsnog gerealiseerd te zien worden. De verzoeker beschikt bijgevolg niet over de vereiste hoedanigheid om het beroep tot vernietiging in te stellen."
(eigen onderlijning)

Ook VEKEMAN schrijft zeer terecht:

"Toch heeft het indienen van een aanvraag maar zin, indien de aanvrager krachtens enig zakelijk of persoonlijk recht van de vergunning gebruik kan maken. Indien daarover twijfel bestaat, kan de overheid de overlegging van een titel eisen en, indien die niet voorhanden is, de vergunning weigeren." (VEKEMAN, R., Ruimtelijke ordening en Stedenbouw, Mechelen, Kluwer, 2004, 405)

Alleen reeds om die reden is de vergunning onwettig. De verwerende partij had immers moeten vaststellen dat de aanvrager niet over de vereiste hoedanigheid beschikte, minstens had zij het administratief beroep onontvankelijk moeten verklaren.
..."

De verwerende partij repliceert:

"...

Het eerste middel miskent volledig artikel 4.2.22 § 1 VCRO. Dit artikel is niet voor interpretatie vatbaar: "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten".

De verwijzingen naar arresten van de Raad van State, die alle dateren van voor de inwerkingtreding van de VCRO zijn dan ook irrelevant.

Het eerste middel strijdt met artikel 4.2.22 § 1 VCRO. Het eerste middel is dan ook ongegrond.

...

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

7. Tussenkomenende partij is inderdaad geen eigenaar van perceel 584a en 589 waarop de toegangsweg en het bufferbekken wordt voorzien. Deze zijn eigendom van de Kerkfabriek.

De kerkfabriek heeft zich in deze maar laat gemanifesteerd, wat blijkt uit de bestreden beslissing:

"Lopende de procedure werd door de gemeente nog een bezwaar toegevoegd van de Kerkfabriek Het betreft een bezwaar van burgerrechtelijke aard".

In een vorige aanvraag wat het nog mogelijk om uitweg te nemen in de richting van de Torhoutsesteenweg maar dit stootte op een weigering vanwege de Deputatie: "De toegangsweg zoals nu voorgesteld vanaf de Torhoutsesteenweg is niet aangewezen, wegens te smal en wegens ruimtelijk niet aanvaardbaar. Het alternatief via de Loppemsestraat is wel mogelijk..."

Tussenkomenende partij is in die omstandigheden relatief ingesloten en alsdan gerechtigd op een uitweg. Art. 682 B.W. voorziet dat een uitweg kan gevorderd worden wanneer een erf ingesloten ligt voor het normale gebruik dat ervoor dient gemaakt. Ten deze kan niet worden betwist dat het gebruik van het agrarisch gebied om een landbouwbedrijf te hebben een normaal gebruik is.

Indien de Kerkfabriek niet bereid zou zijn tegen vergoeding uitweg te geven lijkt uiteindelijk de vrederechter uitspraak te zullen moeten doen over deze kwestie. Dit betreft echter een burgerrechtelijke kwestie die hier niet doorslaggevend is nu vergunningen steeds worden verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten (art. 4.2.22, §1 VCRO). Burgerlijke geschillen behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de gewone hoven en rechtbanken. Van belang is dat men niet noodzakelijk eigenaar moet zijn van de gronden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd. Er zijn hier minstens voldoende aanwijzingen dat de aanvrager een recht put uit artikel 682 B.W.

8. De stedenbouwwetgeving lijkt zich bovendien inzonderheid voor landbouwbedrijven ver van ontsluitingskwesties te willen houden. Voor landbouwgebouwen -en enkel voor landbouwgebouwen- is ligging langs een uitgeruste weg zelfs geen decretaal beoordelingselement voor een aanvraag (art 4.3.5 § 1 VCRO).

9. De door verzoekende partijen aangehaald arresten van de Raad van State (enerzijds nr.21.270 dd. 16 juni 1981 en anderzijds nr.189.930 dd.29 januari 2009) beslechten geenszins deze kwestie. De feitelijke situatie en de rechtsvraag in deze arresten waren relevant verschillend.

-Arrest nr. 21.270 betrof een geval waarbij de Stad een vergunning had afgeleverd terwijl de promotor in het geheel nog geen eigenaar was van de (toekomstige) bouwplaats (die door onteigening was verkregen en waarbij die onteigening omstreden was). In huidig

geval is tussenkomende partij onbetwistbaar eigenaar van de percelen waarop de landbouwloods met woning komt. De potentiële burgerrechtelijke betwisting gaat enkel over de ontsluiting (en de waterbuffer als noodzakelijk accessorium van de ontsluitingsweg) op deze plaats. Anders dan in het genoemde arrest is tussenkomende partij zeker niet zonder enig recht op het ogenblik van zijn aanvraag, wel integendeel, dit recht ligt besloten in het burgerlijke wetboek zelf.

-Ook arrest nr. 189.930 van de Raad is niet ter zake. Het betrof een geval waar werd geoordeeld dat iemand die geen enkel zakelijk recht kan laten gelden op een goed, niet op ontvankelijke wijze een beroep bij de Raad kan instellen tegen een weigeringsbeslissing tot stedenbouwkundige vergunning voor dat goed. Dit heeft geen betrekking op de vraag wie er al dan niet een stedenbouwkundige vergunning op een goed kan aanvragen maar wel wie er belang heeft bij het instellen van een procedure bij de Raad. Concreet betrof het een aanvraag op een stuk grond dat door de vader verkocht was aan de vennootschap van zijn zoon en waarbij de zoon kennelijk in persoonlijke naam (en dus niet als vertegenwoordiger van de vennootschap) een stedenbouwkundige aanvraag had ingediend. De aanvraag was geweigerd geworden en de zoon stelde, eveneens in persoonlijke naam, annulatieberoep in bij de Raad die de vordering om ontvankelijkheidsredenen heeft verworpen. Dit is uiteraard een heel andere situatie dan hier aan de hand is. In huidige geval heeft tussenkomende partij manifest rechten op de bouwplaats zelf en minstens eventuele rechten op een ontsluitingsweg inclusief waterbuffering.

10. Besluit. Het middel is ongegrond

...

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

“...

1. Zowel de tussenkomende als de verwerende partijen verwijzen naar art. 4.2.22 VCRO om voor te houden dat de vergunningverlenende overheid zich niets zou hoeven aan te trekken van een onbetwistbaar vastgesteld gebrek aan bouwrecht.

Zij geven daarbij beiden een verkeerde draagwijdte aan art. 4.2.22 VCRO.

2. De regel dat een administratieve vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het goed rustende burgerlijke rechten, vloeit zoals gezegd rechtstreeks voort uit de artikelen 144-146 GW. Reeds lang voor art. 4.2.22 VCRO werd die regel al door de Raad van State toegepast. Reeds in 1991 overwoog de Raad van State letterlijk : "que les permis de bâtir sont délivrés sous réserve des droits civils en cause", hetgeen dus letterlijk vertaald betekent dat de bouwvergunningen worden afgeleverd onder voorbehoud van de ter zake geldende burgerlijke rechten. Het arrest voegt daar nog aan toe dat daarom enkel de burgerlijke rechtbanken bevoegd zijn om een betwisting inzake een erfdienstbaarheid te beslechten (RvS 30 oktober 1991, nr. 37.998, Gaspar). Wat die regel concreet inhoudt blijkt ook zeer duidelijk uit een arrest van enkele jaren later: (...)

De regel dat de vergunningverlenende overheid geen beslissing heeft te nemen omtrent burgerlijke rechten, houdt dan ook niet meer in dat dan zij onderliggende geschillen ter zake niet mag (en kan) beslechten.

Dit betekent evenwel geenszins dat, wanneer ter zake geen enkele betwisting voorligt, zoals in casu, de verwerende partij blind dient te zijn voor de omstandigheid dat de

aanvrager kennelijk over geen bouwrecht beschikt. De overheid hoeft zich immers niet bezig te houden met het beoordelen van aanvraagdossiers, zelfs tot in administratief beroep, terwijl duidelijk blijkt dat de aanvrager niet over de mogelijkheid beschikt om de werken daadwerkelijk uit te voeren.

Het arrest Opstaele is daaromtrent zeer duidelijk (RvS 16 juni 1981, nr. 21.270, Opstaele, zoals geciteerd in het verzoekschrift tot vernietiging).

Die rechtspraak is ongewijzigd, zoals wel degelijk blijkt uit het arrest nr. 189.930 d.d. 29 januari 2009. De tussenkomende partij werpt met betrekking tot dit arrest op dat het niet ter zake zou zijn, omdat het enkel gaat over de ontvankelijkheid van een verzoekschrift tot nietigverklaring. Dit standpunt is evenwel onjuist. Het ging immers om de onontvankelijkverklaring van het beroep omdat de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning geen belang had bij het beroep tot nietigverklaring omdat hij kennelijk niet over een bouwrecht beschikte. Dit impliceert evident dat de Raad van State er (terecht) nog steeds van uit gaat dat een aanvrager zonder bouwrecht sowieso geen stedenbouwkundige vergunning kan bekomen. In ieder andere hypothese zou die aanvrager immers wel een belang hebben bij het beroep tot vernietiging.

Daarnaast verwijst de tussenkomende partij naar het arrest A/2012/0345 van 4 september 2012 van Uw Raad. Nochtans wordt in dat arrest niets gezegd over de noodzaak over een bouwrecht te beschikken, om een vergunning te kunnen bekomen. Het betreft louter een arrest waarbij een beroep tot tussenkomst onontvankelijk wordt verklaard omdat de verzoekende partij niet aantoonde hinder en nadelen te zullen ondergaan. Het arrest is niet ter zake.

3. Evenmin kan dus de verlenende partij gevolgd worden, waar zij voorhoudt dat de vroegere rechtspraak van de Raad van State zou zijn achterhaald door de invoering van art. 4.2.22 VCRO. Art. 4.2.22 VCRO vormt immers een letterlijke overname van de door Raad van State steeds geformuleerde regel (zie ondermeer RvS 1 augustus 2007, nr. 173.800, overweging 3.4; RvS 14 april 2008, nr. 182.043, Van de Velde, overweging 4.3).

Art. 4.2.22 VCRO verandert dus niets aan de situatie. Het is op dat punt zelfs een volstrekt overbodig artikel, nu elke vergunning ingevolge de artikelen 144 t.e.m. 146 van de GW verleend dient te worden onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Ook in een natuurvergunning, een milieuvergunning of iedere andere vergunning of machtiging heeft de administratieve overheid zich immers nooit of te nimmer uit te spreken over de onderliggende burgerlijke rechten.

4. Ook de bewering van de tussenkomende partij als zou deze wel over een bouwrecht beschikking doordat zij een recht van uitweg zou kunnen bekomen, is naast onjuist ook niet ter zake dienend.

Eerstens is het evident zo dat er van enige ingeslotenheid geen sprake is, nu de gronden van de tussenkomende partij rechtstreeks palen aan de Torhoutsesteenweg (zie stuk 7; zie ook zeer duidelijk stuk 5b tussenkomende partijen, waaruit blijkt dat tussenkomende partij kan aantakken op een bestaande weg die over zijn percelen loopt). Los van de ingeslotenheid is het daarnaast evident dat op basis van art. 682 BW nooit een machtiging zal kunnen worden bekomen om een bufferbekken op de gronden van de Kerkfabriek te leggen.

Meer fundamenteel evenwel verandert de hele kwestie van art. 682 BW niets aan de omstandigheid dat de tussenkomenende partij niet over een bouwrecht beschikt. Dit niet bij de aanvraag van de vergunning, en dit ook niet op het ogenblik dat de verwerende partij haar beslissing nam.

De suggestie van de tussenkomenende partij dat de deputatie er dan rekening mee zou moeten houden dat het burgerrechtelijk toch mogelijk moet zijn om toch een bouwrecht te bekomen, quod non, zou net een uitspraak inhouden over de onderliggende burgerlijke rechten, hetgeen zoals gezegd dus net niet kan.

5. Geheel ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat het bekomen van een recht van uitweg via de burgerlijke rechter in laatste aanleg in ieder geval langer zal duren dan de termijn van twee jaar waarbinnen de stedenbouwkundige vergunning komt te vervallen (art. 4.6.2 VCRO).

Huidig dossier is dan ook een perfecte illustratie van de reden waarom de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning over de vereiste hoedanigheid dient te beschikken om die vergunning ook daadwerkelijk uit te voeren. Er zijn immers weer twee administratieve procedures gevoerd — en dan spreken wij nog niet over de voorgaande procedures, die blijken uit de stukkenbundel van de tussenkomenende partij — om tot een uiteindelijke vergunningsbeslissing te komen, terwijl de aanvrager die vergunning niet kan uitvoeren op een wijze die de goede ruimtelijke ordening zal vrijwaren.

Het middel is gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Deze bepaling houdt een bevestiging in van het beginsel dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, dat als orgaan van actief bestuur tot taak heeft om aanvragen tot vergunning te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, niet kan of mag optreden als rechter om uitspraak te doen over een betwisting over burgerlijke rechten en verplichtingen. De geschillenbeslechting over de burgerlijke rechten komt niet toe aan de vergunningverlenende overheid.

Dit beginsel belet niet dat een vergunningverlenende overheid vaststellingen kan doen omtrent burgerlijke rechten die niet in betwisting zijn, waarvan het bestaan door de betrokken partijen wordt erkend of die zijn vastgesteld in een akte die de nodige bewijskracht heeft.

2.

Er bestaat geen uitdrukkelijke bepaling dat aanvragen die strekken tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning slechts kunnen ingediend worden door de eigenaar van het betrokken bouwperceel, met diens instemming, of in zijn naam. Evenmin wordt in de regelgeving uitdrukkelijk bepaald dat een aanvrager, bij de aanvraag, een titel moet voegen waaruit blijkt dat de vergunning kan uitgevoerd worden. Het is derhalve in beginsel niet de taak van de vergunningverlenende overheid om na te gaan of de begunstigde van de vergunning tevens beschikt over de nodige rechten of titels om de vergunning uit te voeren.

Niettemin moet het verlenen van een vergunning, om nuttig en doelmatig te zijn, kunnen leiden tot het uitvoeren van deze vergunning volgens de modaliteiten en eventuele voorwaarden die zijn opgelegd in de vergunningsbeslissing. Indien er in de loop van de administratieve procedure daaromtrent een betwisting wordt gevoerd of een discussie rijst, kan dit het vergunningverlenend bestuursorgaan ertoe nopen de mogelijkheid tot het uitvoeren van de vergunning te beoordelen. Des te meer indien er twijfel rijst omtrent de realiseerbaarheid van het aangevraagde zoals het wordt voorgesteld op de bouwplannen.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijken de hierna volgende gegevens.

De aanvraag betreft, zoals reeds vastgesteld, het oprichten van gebouwen die een woning en loods omvatten, het aanleggen van een ontsluitingsweg (naar de Loppemsestraat) en het aanleggen van een bufferbekken.

In een eerdere aanvraag werd voorzien in een toegangsweg vanaf de Torhoutsesteenweg, die door de verwerende partij ongunstig werd beoordeeld, tegelijk aangevend dat een ontsluiting via de Loppemsestraat, mits behoorlijk compenserende maatregelen, wel tot de mogelijkheden zou behoren.

Blijkbaar heeft de aanvrager deze “richtlijnen” van de verwerende partij gevolgd in een nieuwe aanvraag, waarbij de ontsluiting nu voorzien wordt via de Loppemsestraat, met inbegrip van de aanleg van een bufferbekken.

Het wordt niet betwist dat de ontsluitingsweg en het bufferbekken zich situeren op gronden (percelen sectie E, 584a en 589) die niet in eigendom zijn van de aanvrager. Bovendien blijkt dat de Kerkfabriek Sint-Martinus Loppem tijdens het openbaar onderzoek meedeelde dat de toegangsweg zich situeert op de percelen sectie E, 584a en 589, die eigendom zijn van de Kerkfabriek en “waaromtrent wij (de kerkfabriek meedeelt) niet zullen overgaan tot de verkoop of tot het verlenen van een recht tot doorgang”.

Tijdens de administratieve procedure werd de aandacht van de verwerende partij derhalve gevestigd op het gegeven dat de aanvrager niet de eigenaar is van de percelen waarop de ontsluitingsweg en het bufferbekken zijn voorzien en evenmin de instemming heeft van de eigenaar om deze onderdelen van de aanvraag te realiseren.

Tijdens de hoorzitting verklaart de aanvrager dat er nog geen burgerlijke procedure is gestart bij de vrederechter om een recht van overgang te verkrijgen.

4.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij slechts dat de “opmerking van de bureaus dat het voorzien van een weg op grond die niet in eigendom is” een probleem van burgerrechtelijke aard is.

Het niet kunnen realiseren van onderdelen van een vergunning, in casu de ontsluitingsweg met inbegrip van de aanleg van een bufferbekken, die dermate essentieel worden geacht door de verwerende partij dat een vorige aanvraag met een alternatieve ontsluiting werd geweigerd, raakt echter de beslissingsbevoegdheid van een vergunningverlenende overheid.

Het gegeven dat de aanvrager een procedure voor de vrederechter in het vooruitzicht stelt om een recht van uitweg te bekomen, doet geen afbreuk aan voorgaande conclusie. Nog

daargelaten de onzekerheid van het bekomen van een recht van uitweg, biedt dit geen oplossing voor het realiseren van het voorziene bufferbekken.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba BUFFEL - BECU is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 oktober 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning en een loods voor landbouwdoeleinden op percelen gelegen te 8210 Loppem (Zedelgem), Torhoutsesteenweg 48 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 0583A en 0590H.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ