

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 20 november 2018 met nummer RvVb-S-1819-0299  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0836-SA

Verzoekende partij	de vzw <b>MILIEUSTEUNPUNT HULDENBERG</b>  vertegenwoordigd door advocaat Johan GEERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Mechelsesteenweg 166
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkomenende partij	de heer <b>Christian DE MARNIX</b>  vertegenwoordigd door advocaat Patrik DE MAEYER met woonplaatskeuze op het kantoor te 1160 Brussel, Tedescolaan 7

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 augustus 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 31 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg van 18 januari 2018 ontvankelijk en gegrond te verklaren.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren/heropbouwen en aanpassen van een vroeger hoevegebouw tot bedrijfsgebouw voor landbouwdoeleinden en het oprichten van een loods voor landbouwdoeleinden op de percelen gelegen te 3040 Huldenberg, Klabbeekstraat 10, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 252K, 250T, 248C.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 september 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 9 oktober 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

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

Advocaat Toon DENAYER, *loco* advocaat Johan GEERTS, voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Patrick DE MAEYER voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

3.

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

### **III. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 28 september 2017 (datum van ontvangst) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regulariseren/heropbouwen en aanpassen van een vroeger hoevegebouw tot bedrijfsgebouw voor landbouwdoeleinden en het oprichten van een loods voor landbouwdoeleinden”* op de percelen gelegen te 3040 Huldenberg, Klabbeekstraat 10.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 november 2017 tot en met 14 december 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 18 januari 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 21 februari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 mei 2018 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

## 5.7 Beoordeling

a) (...)

*b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.*

*Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikelen 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing. (...). De voorliggende aanvraag is principieel niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.*

*In het verplacht in te winnen advies oordeelde het Departement Landbouw en Visserij in ongunstige zin over de aanvraag. Het departement stelt zich vragen bij de werkelijke landbouwexploitatie van de indiener. De noodzaak van de gebouwen moet aangetoond worden door boekhoudkundige bewijzen van de landbouwexploitatie en eigendomsbewijzen van het machinepark. Het volstaat niet eigenaar te zijn van landbouwgronden en deze al dan niet door derden te laten bewerken. Zelfs indien men kan aantonen dat er een werkelijke landbouwexploitatie is, wordt voor de gebouwen met het oog op een zuinig ruimtegebruik in de eerste plaats een locatie gezocht in de nabijheid van de maatschappelijke zetel, Florivalstraat 50. Gelet op de verkrotte toestand van het goed en het feit dat er illegale werken hebben plaatsgevonden, zijn alle herbouw- of verbouwingsrechten verloren gegaan, zelfs in functie van landbouwactiviteiten. De site wordt bij voorkeur in zijn geheel gesloopt en opgeruimd tot een bruikbare bouwvoor. Verder is de ligging en de ontsluiting van het gebied van dergelijke aard dat de oprichting van een duurzaam uit te bouwen landbouwbedrijf op deze site niet te verantwoorden is. Het departement wenst er tenslotte de nadruk op te leggen dat de site in de Klabbeekstraat volledig dient vrij gemaakt te worden en dat het terrein dient te worden beheerd in functie van de basisbestemming, namelijk agrarisch gebied.*

*c) In een nota met bijgevoegde stukken, ingediend tijdens de beroepsprocedure, wenst de aanvrager aan te tonen dat de gebouwen wel degelijk in functie zijn van een werkelijk landbouwbedrijf. Tot op heden is de aanvrager (60 jaar) nog actief in de banksector en woont hij met zijn gezin in Brussel, maar hij wil zich nu in hoofdberoep toeleggen op de landbouw. Om een aantal gronden in eigendom van de familie op volwaardige en economische wijze te exploiteren werd al in 1999 Landbouwbedrijf Langeheide BVBA opgericht. Een deel van de gronden was verpacht en er zijn nu stappen ondernomen om de pachtgronden zelf te kunnen beheren. Een derde van de grond bestaat uit bossen, waarvoor een bosbeheersplan in opmaak is. De aanvrager is van oordeel dat het volstaat dat hij het bedrijf als een bedrijfsleider runt en een beroep kan doen op zelfstandige loonwerkers. Op de site zal het hoofdgebouw dienen als opslagplaats voor zaden, meststoffen enzovoort. Voor de loods worden in de toekomst machines aangekocht.*

*Wat de locatie van de bedrijfszetel betreft, stelt de aanvrager dat er een nieuwe gezinswoning in aanbouw is in de Florivalstraat 50, op de hoek met de Klabbeekstraat op ca. 800 m van het projectgebied. Naar zijn mening kan hier geen landbouwbedrijf gevestigd worden vanwege de ligging in woongebied en kunnen er op die locatie geen*

*bijkomende bedrijfsgebouwen opgericht worden. Er wordt gevreesd dat de omwonenden niet akkoord zullen gaan als er landbouwmachines in de Florivalstraat komen. Er is ook geen of minstens onvoldoende toegang van de weg naar het perceel. De voormalige oude hoeve in de Klabbeekstraat werd tot 1989 bewoond door pachters van de familie en werd daarna niet meer bewoond, maar wel nog gebruikt. Als bewijs wordt een aanvraag tot wijziging van de stroom van 2008 bijgevoegd. De aanvrager stelt dat het net getuigt van een zuinig ruimtegebruik om een bestaand hoevegebouw in gebruik te nemen als bedrijfsgebouw. Indien het terrein moet vrijgemaakt worden in functie van de basisbestemming, landbouwgebied, merkt de aanvrager op dat het slechts over een beperkte oppervlakte gaat en dat de kwaliteit van de grond aan de Klabbeekstraat niet te vergelijken is met de achterliggende akkergrond aan de Florivalstraat. Bovendien is de grond aan de Klabbeekstraat beperkt in gebruik door aanwezigheid van bossen in de nabije omgeving.*

*De bijgebrachte argumenten en stukken kunnen de ongunstige evaluatie van de afdeling Land echter niet doen keren. De aanvrager toont wel aan dat hij eigenaar is van een groot aantal landbouw- en bosgronden in verschillende Vlaamse en Waalse gemeenten en dat er inkomsten zijn uit landbouw. Gezien de grote oppervlakte aan gronden is de exploitatie wellicht een leefbaar bedrijf. Een deel van de grond is verpacht en enkele pachtovereenkomsten worden in de komende jaren beëindigd. Van 1999 tot op heden is er echter blijkbaar geen noodzaak geweest om bedrijfsgebouwen op te richten voor de landbouwexploitatie. Afgezien van de vraag of de gebouwen werkelijk nodig zijn, is de gekozen locatie, zoals de afdeling Land stelt, niet geschikt in het licht van een zuinig ruimtegebruik. In tegenstelling tot wat de aanvrager beweert, wordt de gezinswoning in de Florivalstraat gebouwd in een zeer beperkt landelijk woonlint. De planologische bestemmingsvoorschriften voor woongebied met landelijk karakter laten zowel woningen als landbouwbedrijven toe. De Florivalstraat is een voldoende uitgeruste en verharde weg, terwijl de Klabbeekstraat slechts in zeer beperkte mate uitgerust is. Het betrokken terrein ligt ingesloten tussen natuurgebied en het stroomgebied van de Dijle. Zoals de aanvrager zelf aangeeft, zijn de omliggende gronden minder geschikt voor de landbouw dan deze langs de Florivalstraat. De vestiging van een bedrijfszetel langs de Florivalstraat zou dus meer geschikt zijn om de landbouwpercelen in de ruime omgeving te bereiken.*

*d) Uit gegevens die de gemeente heeft opgezocht, blijkt dat er op deze plaats een hoeve was die vermoedelijk werd opgetrokken voor 1850. Het gebouw dat tot in 1989 bewoond werd, had eventueel als vergund geacht kunnen beschouwd worden, maar uit het verslag van het vastgestelde bouw misdrijf blijkt dat het gebouw verkrot was. Over de toestand van het bijgebouw vooraan rechts stelt de aanvrager zelf dat het een ruïne is. Uit recente foto's blijkt dat het hoofdgebouw volledig herbouwd is. Over de eventueel vergund geachte toestand van de bijgebouwen zijn er geen bewijsstukken bijgebracht. Op het ogenblik van de regularisatieaanvraag is er dus geen bestaand en vergund geacht gebouw meer. In de plannen wordt bovendien geen "vergunde toestand" maar wel een "feitelijke toestand" vermeld. Zoals de afdeling Land opmerkt, kunnen er geen rechten op herbouw of verbouwing meer geput worden uit werken die zonder stedenbouwkundige vergunning werden uitgevoerd aan de voormalige, verkrotte hoeve. De aanvraag moet bijgevolg beschouwd worden als de ingebruikname van een onbebouwd perceel voor de vestiging van een landbouwexploitatie.*

e) (...)

*f) In toepassing van art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) moet de aanvraag aan verschillende beoordelingsgronden getoetst worden om na te gaan of ze overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening. Er kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Hoewel de vestiging van een bedrijfsgebouw in landbouwgebied in principe functioneel inpasbaar is, dient toch negatief geoordeeld te worden over de bestaanbaarheid van de bedrijfsexploitatie met de omgeving, ook in het licht van het ongunstig advies van de afdeling Land. In landschappelijk waardevol agrarisch gebied moet de schoonheidswaarde van het landschap zoveel mogelijk bewaard worden. Op deze afgelegen locatie tussen natuurgebied en het overstromingsgebied van de Dijle, ver van de meeste te bewerken landbouwgronden, is een hernieuwde bedrijfsactiviteit met een grotere intensiteit dan voorheen een aantasting van de schoonheid van het landschap. Elke schaalvergroting of toename van de bouwdichtheid betekent voor deze omgeving een te zware belasting. Visueel-vormelijk en qua materiaalkeuze zijn de gebouwen op zichzelf aanvaardbaar. In de omgeving komt verder echter geen enkele bebouwing voor en de noodzaak van de gebouwen is niet aangetoond. De ontstane situatie zou beter leiden tot het ontruimen van de site. Op het vlak van mobiliteit is te verwachten dat de onverharde Klabbeekstraat de verkeersbewegingen van leveranciers en bezoekers niet zal aankunnen. De berijdbare breedte is volgens de plannen slechts 3,05 m. De reliëfwijziging ter hoogte van het hoofdgebouw is beperkt. Ter hoogte van de loods, silo en parking is uit de plannen niet op te maken welk effect er veroorzaakt wordt op het natuurlijk reliëf. Uit de voorgaande overwegingen blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.*

...

Na de hoorzitting van 29 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 31 mei 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### 5.7 Beoordeling

*a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is gelegen binnen een mogelijk overstromingsgevoelige zone. Er werd advies gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij vanwege de ligging van het projectgebied binnen een beschermingszone voor grondwaterwinning en binnen een individueel te optimaliseren gebied. Het gebied ligt in de nabijheid van en stroomt af naar de Dijle, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie. De VMM gaf een voorwaardelijk gunstig advies. Voor het onderhoud van landbouwvoertuigen dient de verharding ondoorlatend te worden aangelegd, zodat er geen infiltratie van mogelijks verontreinigende stoffen mogelijk is. Het micro-zuiveringsstation wordt gunstig geëvalueerd. Er zijn geen specifieke maatregelen nodig in verband met de inname van komberging.*

*Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze*

*omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen.*

*In functie van een totale afwaterende oppervlakte van 279 m<sup>2</sup> voorziet de aanvraag in de plaatsing van twee hemelwaterputten met een inhoud van elk 5.000 l. Het hemelwater wordt hergebruikt voor twee buitenkranen, een binnenkraan en een toilet. Verder worden er in het westen en in het oosten van het terrein twee infiltratievoorzieningen aangelegd met een totale infiltratieoppervlakte van 265 m<sup>2</sup> en een totale inhoud van 6.625 l. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

*Om te voldoen aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen moet het hemelwater, dat op verhardingen terechtkomt, op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op eigen terrein in de bodem kunnen infiltreren. Er blijft voldoende onverhard terrein over rondom de verhardingen, waardoor hieraan voldaan wordt.*

*b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.*

*Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikelen 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing. (...). De voorliggende aanvraag is principieel niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.*

*In het verpicht in te winnen advies oordeelde het Departement Landbouw en Visserij in ongunstige zin over de aanvraag. Het departement stelt zich vragen bij de werkelijke landbouwexploitatie van de indiener. De noodzaak van de gebouwen moet aangetoond worden door boekhoudkundige bewijzen van de landbouwexploitatie en eigendomsbewijzen van het machinepark. Het volstaat niet eigenaar te zijn van landbouwgronden en deze al dan niet door derden te laten bewerken. Zelfs indien men kan aantonen dat er een werkelijke landbouwexploitatie is, wordt voor de gebouwen met het oog op een zuinig ruimtegebruik in de eerste plaats een locatie gezocht in de nabijheid van de maatschappelijke zetel, Florivalstraat 50. Gelet op de verkrotte toestand van het goed en het feit dat er illegale werken hebben plaatsgevonden, zijn alle herbouw- of verbouwingsrechten verloren gegaan, zelfs in functie van landbouwactiviteiten. De site wordt bij voorkeur in zijn geheel gesloopt en opgeruimd tot een bruikbare bouwvoor. Verder is de ligging en de ontsluiting van het gebied van dergelijke aard dat de oprichting van een duurzaam uit te bouwen landbouwbedrijf op deze site niet te verantwoorden is. Het departement wenst er tenslotte de nadruk op te leggen dat de site in de Klabbeekstraat volledig dient vrij gemaakt te worden en dat het terrein dient te worden beheerd in functie van de basisbestemming, namelijk agrarisch gebied.*

*c) In een nota met bijgevoegde stukken, ingediend tijdens de beroepsprocedure, wenst de aanvrager aan te tonen dat de gebouwen wel degelijk in functie zijn van een werkelijk landbouwbedrijf. Tot op heden is de aanvrager (60 jaar) nog actief in de banksector en woont hij met zijn gezin in Brussel, maar hij wil zich nu in hoofdberoep toeleggen op de landbouw. Om een aantal gronden in eigendom van de familie op volwaardige en*

*economische wijze te exploiteren werd al in 1999 Landbouwbedrijf Langeheide BVBA opgericht. Een deel van de gronden was verpacht en er zijn nu stappen ondernomen om de pachtgronden zelf te kunnen beheren. Een derde van de grond bestaat uit bossen, waarvoor een bosbeheersplan in opmaak is. De aanvrager stelt dat hij het bedrijf als een bedrijfsleider runt en het redelijk is dat hij een beroep doet op zelfstandige loonwerkers. De inkomsten uit de bedrijvigheid zijn in stijgende lijn. Op de site zal het hoofdgebouw dienen als opslagplaats voor zaden, meststoffen enzovoort. Voor de loods worden in de toekomst machines aangekocht. Tijdens de hoorzitting verantwoordt de aanvrager dit door te stellen dat hij de investering in machines wenst te doen zodra hij zeker is dat er een vergunning is voor de ruimte om ze veilig te stallen.*

*Wat de locatie van de bedrijfszetel betreft, stelt de aanvrager dat er een nieuwe gezinswoning in aanbouw is in de Florivalstraat 50, op de hoek met de Klabbeekstraat op ca. 800 m van het projectgebied. Naar zijn mening kan hier geen landbouwbedrijf gevestigd worden vanwege de ligging in woongebied en kunnen er op die locatie geen bijkomende bedrijfsgebouwen opgericht worden. Er wordt gevreesd dat de omwonenden niet akkoord zullen gaan als er landbouwmachines in de Florivalstraat komen. Er is ook geen of minstens onvoldoende toegang van de weg naar het perceel. De voormalige oude hoeve in de Klabbeekstraat werd tot 1989 bewoond door pachters van de familie en werd daarna niet meer bewoond, maar wel nog gebruikt. Als bewijs wordt een aanvraag tot wijziging van de stroom van 2008 bijgevoegd. De aanvrager stelt dat het net getuigt van een zuinig ruimtegebruik om een bestaand hoevegebouw in gebruik te nemen als bedrijfsgebouw. Indien het terrein moet vrijgemaakt worden in functie van de basisbestemming, landbouwgebied, merkt de aanvrager op dat het slechts over een beperkte oppervlakte gaat en dat de kwaliteit van de grond aan de Klabbeekstraat niet te vergelijken is met de achterliggende akkergrond aan de Florivalstraat. Bovendien is de grond aan de Klabbeekstraat beperkt in gebruik door aanwezigheid van bossen in de nabije omgeving.*

*Uit de bijgebrachte argumenten en stukken blijkt dat de aanvrager eigenaar is van een groot aantal landbouw- en bosgronden in verschillende Vlaamse en Waalse gemeenten en dat er inkomsten zijn uit landbouw. Gezien de grote oppervlakte aan gronden is de exploitatie wellicht een leefbaar bedrijf. Een deel van de grond is verpacht en enkele pachtovereenkomsten worden in de komende jaren beëindigd. Van 1999 tot op heden is er blijkbaar wel geen noodzaak geweest om bedrijfsgebouwen op te richten voor de landbouwexploitatie. Indien bedrijfsgebouwen in het kader van een intensivering van de activiteiten nodig zijn, dient opgemerkt te worden dat de vestiging ervan in de Florivalstraat, bij de gezinswoning, zich niet beter zal integreren in de omgeving dan in de Klabbeekstraat, op slechts ca. 800 m afstand. Aangezien de omliggende gronden minder geschikt zijn voor de landbouw dan deze langs de Florivalstraat, is de locatie met het oog op een zuinig gebruik van landbouwareaal wel te verantwoorden. De Klabbeekstraat is slechts in beperkte mate uitgerust, maar kan wel volstaan als een niet intensief gebruikte landbouwweg.*

*d) Uit gegevens die de gemeente heeft opgezocht, blijkt dat er op deze plaats een hoeve was die vermoedelijk werd opgetrokken voor 1850. Het gebouw dat tot in 1989 bewoond werd, had eventueel als vergund geacht kunnen beschouwd worden, maar uit het verslag van het vastgestelde bouwmisdrijf blijkt dat het gebouw verkrot was. Over de toestand van het bijgebouw vooraan rechts stelt de aanvrager zelf dat het een ruïne is. Uit recente*

*foto's blijkt dat het hoofdgebouw volledig herbouwd is. Over de eventueel vergund geachte toestand van de bijgebouwen zijn er geen bewijsstukken bijgebracht. Op het ogenblik van de regularisatieaanvraag is er dus geen bestaand en vergund geacht gebouw meer. In de plannen wordt geen "vergunde toestand" maar wel een "feitelijke toestand" vermeld. Zoals de afdeling Land opmerkt, kunnen er geen rechten op herbouw of verbouwing meer geput worden uit werken die zonder stedenbouwkundige vergunning werden uitgevoerd aan de voormalige, verkrotte hoeve. De aanvraag moet bijgevolg beschouwd worden als de ingebruikname van een onbebouwd perceel voor de vestiging van een landbouwexploitatie. Ondanks het juridisch statuut als onbebouwd perceel, bestond er wel van oudsher op dezelfde locatie een hoeve en is het landschap in de feitelijke toestand niet onaangetast.*

*e) (...)*

*f) In toepassing van art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) moet de aanvraag aan verschillende beoordelingsgronden getoetst worden om na te gaan of ze overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening. Er kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De afdeling Land adviseerde ongunstig over de vestiging van het bedrijfsgebouw op deze locatie. In landschappelijk waardevol agrarisch gebied moet de schoonheidswaarde van het landschap zoveel mogelijk bewaard worden. Door de beperkte schaal van de bebouwing en activiteiten in verhouding tot de grootte van het terrein wordt echter geen grote aantasting van het landschap verwacht. Er was op deze plaats ook van oudsher een hoeve. Visueel-vormelijk en qua materiaalkeuze zijn de gebouwen op zichzelf aanvaardbaar. Twee bestaande aanbouwen worden afgebroken. Het volume van de landbouwloods is beperkt, met een oppervlakte van iets minder dan 140 m<sup>2</sup>, een kroonlijsthoogte van 3,71 m en een nokhoogte van 6,19 m. Op het vlak van mobiliteit is geen grote impact te verwachten aangezien het voornamelijk de eigenaar zelf is die de onverharde Klabbeekstraat zal gebruiken en er nauwelijks leveranciers of bezoekers worden verwacht. De reliëfwijziging ter hoogte van het hoofdgebouw is beperkt. Ter hoogte van de loods, silo en parking is uit de plannen niet op te maken welk effect er veroorzaakt wordt op het natuurlijk reliëf. Dit natuurlijk reliëf dient maximaal behouden te blijven. De verhardingen rondom de loods en silo worden aangelegd in grind, waardoor hemelwater maximaal zal infiltreren. De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) stelde als voorwaarde dat de zone, voorzien voor het onderhoud van landbouwvoertuigen, wel in een ondoorlatende verharding moet worden aangelegd, om infiltratie van mogelijks verontreinigde stoffen te voorkomen, gezien de ligging in beschermingszone 3 voor grondwaterwinning. Uit het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos (ANB) kan worden opgemaakt dat de activiteit het vogelrichtlijngebied "De Dijlevallei" niet in het gedrang brengt. ANB stelt wel als voorwaarde dat de gebouwen geenszins als woning mogen worden gebruikt, ook niet voor tijdelijke bewoning. Uit de voorgaande overwegingen blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, mits het respecteren van enkele randvoorwaarden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.



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

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Dit onderzoek is slechts nodig wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

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

##### **A. Hoogdringendheid**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij wijst op volgende omstandigheden waaruit ze de hoogdringendheid van haar vordering tot schorsing afleidt:

- (1) de bestreden beslissing werd verleend voor een vervallen, wederrechtelijk afgebroken en deels weer opgebouwde constructie waarvoor de Vlaamse decreetgever niet gewild heeft dat men er illegale rechten uit kan putten,
- (2) er kan geen twijfel bestaan dat de tussenkomende partij de werken zal aanvatten gelet op het proces-verbaal van vaststelling en bekrachtigd stakingsbevel voor de onmiddellijke stillegging van de wederrechtelijke afbraak en heropbouw van de site,
- (3) ze zal voor een voldongen feit geplaatst worden indien de tussenkomende partij de bestreden beslissing uitvoert omdat de schade na de realisatie van de werken al aanzienlijk zal zijn en er onherstelbare gevolgen zullen zijn (aantasting van de goede ruimtelijke ordening, het leefmilieu en de leefkwaliteit waarvoor ze zich inzet),
- (4) na de uitvoering van de aanvraag zal, in het geval het gebied overstroomt, de verharding niet kunnen verhinderen dat verontreinigde stoffen mogelijks afstromen naar de Dijle en terechtkomen in het grondwater of in de beschermingszone voor grondwaterwinning.

Het begrip hoogdringendheid leunt volgens de verzoekende partij dicht aan bij het begrip spoedeisendheid uit de civielrechtelijke procedures zodat de hoogdringendheid moet blijken uit de omstandigheden aangevoerd in de dagvaarding. Ze beklemtoont dat de beoogde schorsing gericht is op het vermijden van ernstige ongemakken.

2.

De verwerende partij wijst erop dat de Raad enkel rekening kan houden met de gegevens die de verzoekende partij aanvoert in haar inleidend verzoekschrift. Volgens de verwerende partij beperkt de uiteenzetting van de hoogdringendheid zoals geformuleerd door de verzoekende partij, zich tot te vage en te algemeen geformuleerde nadelen die niet worden gestaafd door precieze, pertinente en concrete elementen die tevens aannemelijk zijn. Het volstaat volgens de verwerende partij niet om op louter algemene wijze aan te geven dat men als gevolg van de bestreden beslissing een nadeel kan ervaren om op concrete wijze de hoogdringendheid aan te tonen.

3.

De tussenkomende partij antwoordt dat het louter gegeven dat de bestreden beslissing uitgevoerd kan worden, niet volstaat om de hoogdringendheid aan te tonen. Ze is van oordeel dat de verzoekende partij geenszins op concrete wijze aannemelijk maakt in welke mate de loutere aanvang van de werken de vermeende impact op de goede ruimtelijke ordening, het leefmilieu en de leefkwaliteit een hoogdringend karakter doet verantwoorden.

De kritiek dat de betrokken gebouwen een niet aanvaardbare ruimtelijke impact of een storende impact op het leefmilieu dan wel de leefkwaliteit zouden hebben, weerlegt de tussenkomende partij door te wijzen op de strategische ligging aan de Klabbeekstraat en de integratie van de infrastructuur door de kleinschaligheid, door het sober, traditioneel, kwalitatief hoog materiaalgebruik, door de compacte en eenvoudige volumes en door de aanplanting langs de gebouwen. Ze zet haar stelling bij door een gedetailleerde omschrijving van het bestaande hoevegebouw met bijgebouwen en de nieuwe schuur en loods te geven met inbegrip van een kopie uit de ingediende plannen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij aantoont dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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

2.

De bestreden beslissing verleent een regularisatievergunning voor de herbouw en transformatie van het oorspronkelijke hoevegebouw (woongebouw) naar een bedrijfsgebouw voor landbouwdoeleinden en het oprichten van een loods, eveneens voor landbouwdoeleinden.

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat de verzoekende partij, met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens, moet aantonen dat het resultaat van de behandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

De verzoekende partij, een milieuvereniging, beroept zich op de aantasting van de goede ruimtelijke ordening, het leefmilieu en de leefkwaliteit waarvoor ze zich inzet. Tevens wijst ze op het risico dat bij een mogelijke overstroming de verontreinigde stoffen, die gebruikt worden bij de reiniging van machines, in de Dijle kunnen terechtkomen.

Op de zitting van 6 november 2018 bevestigt de raadsman van de tussenkomende partij dat de ruwbouw van de door de bestreden beslissing vergunde beide bouwwerken volledig afgerond is, met inbegrip van de dakbedekking. Ter zitting worden ook foto's voorgelegd waaruit deze feitelijke toestand blijkt. De verzoekende partij betwist de stand der werkzaamheden niet.

3.

Waar een vernietigingsarrest van de Raad een retroactieve werking heeft (*ex tunc*), werkt een eventuele schorsing enkel voor de toekomst (*ex nunc*). Mocht de Raad de bestreden beslissing schorsen dan zou de eerbiediging van dit schorsingsarrest erop neerkomen dat de huidige toestand bevroren wordt. In deze omstandigheden dient vastgesteld te worden dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de door de verzoekende partij ingeroepen nadelen, voor zover deze al als voldoende ernstig, concreet en voldoende persoonlijk aanzien kunnen worden, niet langer kan voorkomen.

De Raad stelt daarnaast vast dat de schorsing van de nog uit te voeren werken, zoals het plaatsen van de vensters, geen enkel nuttig effect kan hebben.

De verzoekende partij betwist op de zitting niet dat de door haar ingeroepen nadelen allen zijn gerealiseerd door de reeds uitgevoerde werken.

De vaststelling dringt zich dan ook op dat de vordering tot schorsing doelloos is geworden.

4.

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

## **B. Ernstige middelen**

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

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 november 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS