

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2013/0164 van 18 juni 2013  
in de zaak 1213/0317/SA/3/0298

*In zake:* de heer **Jacques DE VOS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Patricia SCHEIRLYNCK  
kantoor houdende te 8630 Veurne, Statiestraat 6  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:* de nv **CIBUS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie RODTS  
kantoor houdende te 8000 Brugge, Predikherenstraat 23/1  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 januari 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge van 13 juli 2012 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een bestaand para-agrarisch bedrijf d.m.v. het aanbouwen van een loods.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Poperinge, Abeelseweg zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie I, nummer 0003E.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 11 juni 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patricia SCHEIRLYNCK die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Lies DU GARDEIN die loco advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie RODTS verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, 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 nv CIBUS verzoekt met een aangetekende brief van 28 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 29 april 2013 de tussenkomende partij toegelaten tot de debatten betreffende het ingestelde beroep tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer 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.

## **IV. FEITEN**

Op 25 oktober 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge een stedenbouwkundige vergunning voor het betrokken perceel voor het bouwen van een loods voor graanopslag, het aanleggen van een weegbrug en het aanleggen van een vijver volgens de verordening hemelwaterafvoer.

Op 10 juni 2009 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge een stedenbouwkundige vergunning voor een uitbreiding van de loods met een silohall en bijhorende loods voor het deel van het perceel dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter en dat als inplantingsplaats opgeeft Abeelseweg 144.

Op 17 september 2010 vraagt de voorganger van de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van de bestaande loods met een silohall en bijhorende loods. Het betrof eenzelfde aanvraag als de vorige doch met een gewijzigd ontwerp aan de grens met het woongebied met landelijk karakter en een aangepast ontwerp voor de silohall en groenbeplantingsplan. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge liet na tijdig een beslissing te nemen. Op 19 mei 2011 weigert de verwerende partij de gevraagde vergunning.

Op 4 april 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de rechtsvoorganger van de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een para-agrarisch bedrijf dmv aanbouwen van loods”*.

Uit de beschrijvende nota blijkt dat de vorige aangevraagde silohall volledig komt te vervallen en dat nu enkel het aanbouwen van een loods wordt gevraagd die bestemd is voor het lossen, stockeren en bewaren van granen die afkomstig zijn van te lande en uit eigen streek. Uit de beschrijvende nota blijkt verder dat deze aanbouw nodig is omdat de bestaande loods te klein is geworden.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgestelde gewestplan ‘leper-Poperinge’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 april 2012 tot en met 12 mei 2012, worden acht bezwaarschriften ingediend waaronder één door de verzoekende partij.

De brandweer brengt op 18 april 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 4 mei 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De provinciale technische dienst – dienst waterlopen brengt op 30 april 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge verleent op 25 mei 2012 een gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt om advies gevraagd doch stelt in een e-mail van 12 juli 2012 voor om aan de adviesvereiste voorbij te gaan.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge verleent op 13 juli 2012 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de rechtsvoorganger van de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften**

*De stedenbouwkundige vergunning wordt rechtstreeks vergund krachtens artikel 4.7.16, §2 van de VCRO; dat het advies dient uitgebracht te worden binnen een vervaltermijn*

van dertig dagen; dat aan de adviesvereiste kan worden voorbij gegaan als deze termijn wordt overschreden.

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Het perceel is gelegen binnen het Landschappelijk waardevol agrarisch gebied van het gewestplan 'Ieper-Poperinge' goedgekeurd bij K.B. van 14 augustus 1979.*

*Het perceel is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.*

*Het perceel is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.*

### **Watertoets**

*Overwegende dat het decreet van 18 juli 2003, betreffende het algemeen waterbeleid, bepaalde verplichtingen oplegt, die de watertoets worden genoemd.*

*Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet in een recent overstroomd of overstromingsgebied ligt, zodat inzake risicogebied dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.*

*Gelet op de gemeentelijke bouwverordening van 30 januari 2003 houdende lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen, inzonderheid artikel 3 § 3.*

### **Natuurtoets**

*Gevolggende aan artikel 16 van het natuurdecreet werd voorliggend project getoetst op mogelijke vermijdbare schade aan de natuur die zou kunnen ontstaan door het uitvoeren/weigering van de stedenbouwkundige vergunning.*

*Overwegende dat de aanvrager niet aantoont dat de bouwwerken geen vermijdbare schade kunnen veroorzaken; dat de vergunningverlenende overheid dan zelf een onderzoek hieromtrent dient uit te voeren.*

*Overwegende dat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat door de uitvoering van onderhavige werken geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan en voor zover de aanvrager zich in voorkomend geval gedraagt naar de code van de goede natuurpraktijk.*

...

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager tot **uitbreiden van bestaand para-agrarisch bedrijf d.m.v. aanbouwen van loods**, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor de vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.*

*De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:*

- nauwkeurig de inplanting volgen zoals op het goedgekeurde bouwplan is aangeduid;*
- uitvoering en gebruik van materialen zoals op het goedgekeurde plan is aangeduid;*

- geen andere werken uitvoeren dan deze toegelaten volgens het goedgekeurde bouwplan;
- alle schade aan aanpalende percelen ontstaan n.a.v. de bouwwerken dienen in hun oorspronkelijke toestand te worden hersteld;
- naar aanleiding van de bouwwerken mogen bestaande erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld lichten en zichten, overgang afloop afvalwater, gebruik gemeenschappelijke steenput, ...) niet worden teniet gedaan en moeten bij beschadiging in hun oorspronkelijke functie worden herteld, onder voorbehoud van nieuwe geschreven en geregistreerde overeenkomsten tussen de partijen;
- de bouwheer alsmede de aannemer van de werken zijn solidair aansprakelijk voor alle schade veroorzaakt aan de openbare weg (o.a. wegenis, duikers, grachten, nutsleidingen, ...) voorkomende door het transport van vrachtwagens en materieel, naar en van de werf, alsook bij de uitvoering van de werkzaamheden;
- voorafgaandelijk aan het beginnen met de werkzaamheden dient in samenwerking tussen de bouwheer en de aannemer van de werken een beschrijvende 'Staat met de toestand' van de openbare weg en het voetpad, aangevuld met een fotoreeks, voorzien van akkoord en handtekening van beiden, bij het college van burgemeester en schepenen ingediend te worden. Tevens dient een verkeerscirculatieplan met aanduiding van de vereiste verkeerssignalisatie, in overleg met de lokale politie, bij het college van burgemeester en schepenen voorgelegd te worden;
- eenzelfde 'Staat van de toestand' van de openbare weg dient na het voltooien van de werken, voorzien van akkoord en handtekening van beiden, te worden ingediend; de aldus vastgestelde schade is volledig ten laste (in wederzijdse solidariteit) van de bouwheer en aannemer van de werken. Indien de bouwheer besliste hieraan voorbij te gaan, dan wordt geacht het openbaar domein zich ter hoogte van de bouwkafeel op het ogenblik van de aanvang der werken in goede staat te bevinden. Eventuele herstellingswerken vallen dan integraal ten laste van de bouwheer.
- het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dient stipt te worden toegepast;
- de gemeentelijke bouwverordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woning van 30 januari 2003, zoals gewijzigd op 5 juni 2003 en 18 augustus 2005, stipt na te leven;
- de oppervlaktewaterafvoer dient ten allen tijde op eigen terrein te gebeuren teneinde wateroverlast voor de belendende percelen te voorkomen;
- voor een inrichting waarvoor overeenkomstig VLAREM een milieuvergunning is vereist of de die onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt onderhavige bouwvergunning geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief is verleend of de melding niet is gebeurd;
- een stedenbouwkundige vergunning moet bekomen worden voor alle functiewijzigingen

*aan onderhavig goedgekeurd gebouw/constructie of werk conform artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000. Hieraan geen gevolg geven kan aanleiding geven tot vaststellen van een bouw misdrijf;*

*- conform artikel 8 van het KLIP-decreet is elke persoon die op het grondgebied van het Vlaamse Gewest grondwerken zal uitvoeren, verplicht om ten vroegste veertig werkdagen op voorhand en uiterlijk twintig werkdagen voor de aanvang van de grondwerken via het KLIP een plaanvraag in te dienen. Deze verplichting geldt niet in geval van overmacht en voor grondwerken die manueel worden uitgevoerd. De verplichting geldt tevens niet indien het grondwerken betreft op grond die eigendom is of in beheer is van de persoon die de grondwerken zal uitvoeren en indien die persoon weet dat er sinds de voorafgaande plaanvraag aan de aanwezigheid en de ligging van de kabels en leidingen niets is veranderd;*

*- in uitvoering van het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium moeten alle archeologische vondsten binnen de drie dagen gemeld worden aan ARCHEO<sub>7</sub>, de Intergemeentelijke Archeologische Dienst voor de Zuidelijke Westhoek, Sint-Laurentiusplein 1 te 8950 Heuvelland (Kemmel) (...), welke in deze optreedt als contactpunt voor de bevoegde Vlaamse administratie.*

*- mits het totaal bedrijfsbeplantingsplan opgemaakt door de provinciale landschapsarchitecte uit te voeren in de aanplantperiode volgend op de voltooiing van onderhavige ruwbouwwerken en in de toekomst ongewijzigd in stand te houden door eventuele uitval opnieuw te compenseren. Het niet aanplanten of niet zorgen voor behoud van dit scherm zal als een bouw misdrijf worden beschouwd waarvoor de sancties in de wet zullen toegepast worden. Bouwcontrole volgt*

*- de gestelde voorwaarden vermeld in de verleende adviezen stipt worden nageleefd en de nodige maatregelen te treffen teneinde wateroverlast op alle aangrenzende percelen te vermijden. De aanvullingen met teelaarde zijn lokaal en volgens de situering vermeld op het ingediende bouwplan. Er kan geen wateroverlast geduld worden op de aanpalende percelen;*

*- overtollige grondaarde wordt bij voorkeur van het bouw kavel verwijderd en afgevoerd naar een daartoe bestemde stortplaats;*

*- het aan te leggen grondniveau van de kavel dient ter hoogte van de perceelgrens over een breedte van minstens 50 cm aan te sluiten op het niveau van de buurkavel. Elke reliëfwijziging gebeurt in onderling overleg met de aanpalende eigenaars. Teneinde wateroverlast te voorkomen, is de hoger gelegen eigenaar verplicht een drainage langs de perceelsgrens op zijn eigendom aan te leggen;*

*- dat de gestelde voorschriften vernoemd in het bodemsaneringsdecreet stipt gerespecteerd worden;*

*- de goede waterhuishouding mag in geen geval in het gedrang gebracht worden; dat de bouwwerken dienen te worden uitgevoerd conform de door de bouwheer ondertekende aanstiplijst met betrekking tot de voornoemde gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004;*

*De voorwaarden (...) van het Departement Landbouw en Visserij na te leven.*

*De voorwaarden (...) van het Provinciale Technische Dienst der Waterlopen na te leven.*

*De voorwaarden (...) van de Brandweer na te leven.*

*Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:*

*Er zijn geen lasten verbonden.*

*...*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 28 augustus 2008 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 oktober 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

### **3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Art. 1.1.4 VCRO stelt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen.*

*Uit zowel de beroepschriften als uit de ‘weerlegging van de misopvattingen van de burens’ opgemaakt door de aanvrager blijkt dat de nv Lieven Capoen beslist heeft om de krachten te bundelen vanaf 1 juli 2012. Alle activiteiten van Delva nv, D2000 nv, Pauweleyn nv en Lieven Capoen nv worden gebundeld in een nieuwe entiteit onder de naam Cibus. Bovendien is er een vestigingsaanvraag ingediend voor een nieuwe productie-eenheid op een industrieterrein. Er werd een vraag gestuurd naar de WVI voor vestiging op Sappenleen II in Poperinge of op Ieper Pilkem.*

*De vraag moet gesteld worden waarom nu nog een grote nieuwe loods op deze plaats moet ingeplant worden (landschappelijk waardevol agrarisch gebied grenzend aan woongebied met landelijk karakter) als de activiteiten toch zullen verhuizen naar een industriegebied. Het is niet aangewezen om dergelijke grote uitbreiding op deze plaats toe te laten als de activiteiten van het nabijgelegen veevoederbedrijf zullen geherlokaliseerd worden. Het agrarisch gebied mag bezwaarlijk een instrument van speculatie worden. Het is evenmin aangewezen om de veevoederactiviteiten op 2 plaatsen uit te oefenen. Het bestaande veevoederbedrijf ligt in woongebied met landelijk karakter wat niet evident is met de mogelijke veiligheidsproblemen door stofexplosies bij dergelijke bedrijven. Eens de gevraagde uitbreiding met de loods gerealiseerd is, zal deze niet uit het landschap verdwijnen als de activiteiten geherlokaliseerd worden. Het wedden op 2 paarden kan niet gekaderd worden in het streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het betreft een bijkomende loods met een zeer grote oppervlakte en een zeer groot volume.*

*In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de loods noodzakelijk is omdat een loods die vroeger bijgehuurd werd nu niet meer kan gehuurd worden. Ook wordt gesteld dat opslag bij de toeleverende landbouwbedrijven zelf niet evident is en aanleiding zou kunnen geven tot kwaliteitsvermindering.*

*Er kan niet ontkend worden dat de aanvraag tegemoet komt aan een aantal weigeringsgronden uit de vorige aanvraag. Zo is er geen sillihall meer van 25 m hoog en geen circlatieruimte meer palend aan de woonzone.*

*Toch blijft de uitbreiding omvangrijk in oppervlakte en volume (zelfs groter dan vorige aanvraag) en heeft de uitbreiding van de loods samen met de bestaande loods een lengte van meer dan 100 m. Dergelijke omvangrijke gebouwen met een industriële vormgeving zijn moeilijk integreerbaar in deze omgeving. Hierbij kan nog aangevuld worden dat het perceel grenst aan de Vleterbeek en bijgevolg in het valleigebied ligt van de Vleterbeek. Deze zone is aangeduid als ankerplaats wat op zich weinig juridische waarde heeft maar wat wel betekent dat de omgeving structureel weinig is aangetast.*

*Op vandaag moet geconcludeerd worden dat het ingaat tegen de principes van een duurzaam ruimtegebruik om op deze plaats een grote loods te vergunnen als aanvrager van plan is om zijn activiteiten te herlokalisieren. Dergelijke aanvraag is niet verenigbaar met de principes van een goede ruimtelijke ordening die gericht zijn op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.*

*Er wordt dan ook niet dieper ingegaan op andere elementen uit de beroepschriften zoals de vrees voor alle soorten van hinder, vrees voor schaalvergroting van het veevoederbedrijf, het gebouw dat te hoog is, de bebouwde oppervlakte die te groot is en het groenscherm dat de hinder niet kan beperken.*

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*De plaats van de aanvraag is gelegen in de Abeelseweg, ten zuidwesten van de woonkern van Poperinge. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een grote loods met een totale hoogte van 11 m. Het veevoederbedrijf van aanvrager is gevestigd even verderop in de Abeelseweg 144 (op de hoek met de Boescheepseweg).*

*Het ontwerp voorziet in het uitbreiden van de bestaande loods met een bijkomende loods als uitbreiding van een para-agrarisch bedrijf. De loods sluit qua gabariet ongeveer aan bij de reeds gebouwde loods. De loods is 65 m lang en 36 m breed. De kroonlijsthoogte bedraagt ca. 6,7 m en de nokhoogte 10,7 m. De uitbreiding heeft een oppervlakte van 2340 m<sup>2</sup> en een volume van 24103 m<sup>3</sup>.*

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De activiteiten in de bijkomende loods zouden beperkt blijven tot het centraal stockeren van het graan en geen aanleiding geven tot het verhogen van de veevoederproductie, zo wordt aangegeven in de verweernota van de aanvrager. Het opslaan van landbouwproducten zou kunnen aanzien worden als een para-agrarische activiteit.*

*Naast de bestemming van agrarisch gebied is er nog de meer specifieke aanduiding van landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. Enkel handelingen en werken die de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen mogen in deze gebieden uitgevoerd worden.*

*Gezien hier zeer omvangrijke volumes opgetrokken worden, niet enkel in grondoppervlakte maar ook in hoogte, moet onderzocht worden of deze inpasbaar zijn in deze omgeving en de schoonheidswaarde niet aantasten.*

*Gezien de recente ontwikkelingen binnen het bedrijf (fusie groep Delva en Lieven Capoen nv) dient huidige aanvraag onder meer qua lokatie in vraag gesteld te worden.*

*Uit zowel de beroepschriften als uit de 'weerlegging van de misopvattingen van de burens' opgemaakt door aanvrager blijkt dat de nv Lieven Capoen heeft beslist om de krachten*



*te bundelen (vanaf 1 juli 2012). Alle activiteiten van Delva nv, D2000 nv, Pauwelyn nv en Lieven Capoen nv worden gebundeld in een nieuwe entiteit onder de naam Cibus. Bovendien is er een vestigingsaanvraag ingediend voor een nieuwe productie-eenheid in een industrieterrein. Er werd een vraag gestuurd naar de WVI voor vestiging op Sappenleen II in Poperingen of op Ieper Pilkem.*

*Art. 1.1.4 VCRO stelt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen.*

*De vraag moet gesteld worden waarom nu nog een grote nieuwe loods op deze plaats moet ingeplant worden (landschappelijk waardevol agrarisch gebied grenzend aan woongebied met landelijk karakter) als de activiteiten toch zullen verhuizen naar een industriegebied. Het is niet aangewezen om dergelijke grote uitbreiding op deze plaats toe te laten als de activiteiten van het nabijgelegen veevoederbedrijf zullen geherlokaliseerd worden. Het is evenmin aangewezen om de veevoederactiviteiten op 2 plaatsen uit te oefenen.*

*Eens de gevraagde uitbreiding met loods gerealiseerd is, zal deze niet uit het landschap verdwijnen als de activiteiten geherlokaliseerd worden. Het wedden op 2 paarden kan niet gekaderd worden in het streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het betreft een bijkomende loods met een zeer grote oppervlakte en een zeer groot volume.*

*Op vandaag moet geconcludeerd worden dat het ingaat tegen de principes van een duurzaam ruimtegebruik om op deze plaats een grote loods te vergunnen als aanvrager van plan is om zijn activiteiten te herlokalisieren. Dergelijke aanvraag is niet verenigbaar met de principes van een goede ruimtelijke ordening die gericht zijn op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.*

*...*

Na de hoorzitting van 30 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 29 november 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

## **2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

*De aanvraag is volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14.08.1979) gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*...*

*De aanvraag ligt niet in een RUP/BPA/verkaveling.*

## **3 VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22. VCRO)**

*De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:*

*...*

## **4. MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie kan zich niet vinden in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (PSA) en motiveert haar standpunt als volgt:*

#### **4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag is gelegen in de Abeelseweg, ten zuidwesten van de woonkern van Poperinge. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een grote loods met een totale hoogte van 11 m. Het perceel is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en paalt langs één zijde aan een woongebied met landelijk karakter. Aan de andere zijden paalt het perceel aan open, agrarisch gebied. Het veevoederbedrijf van aanvrager is gevestigd even verderop in de Abeelseweg 144 (op de hoek met de Boescheepseweg). Het perceel paalt achteraan aan en helft af naar de Vleterbeek en de aanvraag is gelegen in de ankerplaats Vleterbeek.*

*Het ontwerp voorziet in het uitbreiden van de bestaande loods met een bijkomende loods als uitbreiding van een para-agrarisch bedrijf. De loods sluit qua gabariet ongeveer aan bij de reeds gebouwde loods. De loods is 65 m lang en 36 m breed. De loods heeft een overkapping met twee nokken zodat de totale nokhoogte beperkt kan worden. De kroonlijsthoogte bedraagt ca. 6,7 m en de nokhoogte 10,7 m. Het achterste volume wordt deel ingegraven. Achteraan bedraagt de kroonlijsthoogte 8,58 m. De toegang is aan de noordwestzijde van het gebouw (voorkant) gelegen. Langs de loods is een nooduitweg voorzien in betongrassdallen. Het bestaande buffervolume achteraan het terrein wordt vergroot. De uitbreiding heeft een oppervlakte van 2340 m<sup>2</sup> (de bestaande loods is 1040 m<sup>2</sup> groot) en een volume van 24102 m<sup>3</sup>.*

*Historiek: op de bouwplaats werd reeds een loods vergund in oktober 2006. Deze is ondertussen opgericht.*

*Een eerdere aanvraag betreffende uitbreiding met silohall en loods op het perceel met adres Abeelseweg 144, in woongebied met landelijk karakter, werd op 10.06.2009 geweigerd door de gemeente uit vrees voor te grote hinder. Deze aanvraag werd heringediend met een gewijzigd ontwerp aan de grens met woongebied met landelijk karakter, met aangepast ontwerp voor de silohall en een groenbeplantingsplan. Dit dossier werd stilzwijgen geweigerd door de stad Poperinge en het beroep (...) ongegrond verklaard en geweigerd door de deputatie op 19.05.2011.*

*In voorliggende aanvraag wordt geen silohall meer gevraagd en gaat het enkel om de uitbreiding van de loods. De bebouwde oppervlakte (2340 m<sup>2</sup> tov 1532 m<sup>2</sup> in vorig ontwerp) is groter dat in het vorige ontwerp waar een grote verharde oppervlakte voorzien was en de silohall en bijkomende loods iets minder breed waren dan de reeds gebouwde loods. Ook het volume van de loods in het nieuwe ontwerp (24102 m<sup>3</sup>) is groter dan het volume in het vorig ontwerp met de zeer hoge silohall (20857 m<sup>3</sup>). De totale bouwdiepte blijft hetzelfde.*

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*In de verweernota van aanvrager wordt gesteld dat het eerste beroep (van dhr. Baelde) onontvankelijk zou zijn omdat de persoon op grote afstand van het perceel woont en zijn belang niet toegelicht wordt. Deze stelling kan niet bijgetreden worden. Niet alleen woont beroeper bijna naast het huidige veevoederbedrijf, ook woont hij slechts op 130m van de plaats van de aanvraag en haalt hij in het beroepschrift aan dat hij vreest dat de huidige hinder alleen maar zal vergroten met voorliggende aanvraag. Het beroep kan dan ook ontvankelijk verklaard worden.*

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de **bestemmingsvoorschriften van het gewestplan**. De activiteiten in de bijkomende loods zouden beperkt blijven tot het centraal stockeren van het graan en geen aanleiding geven tot het verhogen van de veevoederproductie, zo wordt aangegeven in de verweernota van de aanvrager. Eén*

grote centrale opslagplaats is volgens de nota bedrijfseconomisch noodzakelijk. De voorgestelde locatie vindt aanvrager de meest voor de hand liggende omdat deze gemakkelijk bereikbaar is voor de aanleverende landbouwzetels uit de buurt en vlakbij de productie-eenheid. Het opslaan van landbouwproducten zou kunnen aanzien worden als para-agrarische activiteit. In het vorige dossier was de discussie over het para-agrarisch karakter van de aanvraag één van de struikelblokken in het dossier. Vooral het kwalificeren van een veevoederfabriek als para-agrarische activiteit stond ter discussie. Vandaag gaat het enkel om opslag van graan. Dit is onmiskenbaar een para-agrarische activiteit.

Naast de bestemming van agrarisch gebied is er nog de meer specifieke aanduiding van landschappelijk waardevol agrarisch gebied (LWAG). Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. Enkel handelingen en werken die de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen mogen in deze gebieden uitgevoerd worden. Gezien hier zeer omvangrijke volumes opgetrokken worden, niet enkel in grondoppervlakte maar ook in hoogte, moet onderzocht worden of deze inpasbaar zijn in deze omgeving en de schoonheidswaarde niet aantasten (zie onder beoordeling goede ruimtelijke ordening).

Tijdens het **openbaar onderzoek** werden 8 bezwaarschriften ingediend. 2 van de bezwaarindieners gingen in beroep tegen de vergunning onder voorwaarden van de gemeente.

Onder meer wordt gesteld dat de activiteiten niet thuishoren in LWAG omdat deze eerder industrieel zijn en er ook niet streekeigen producten zullen opgeslagen worden. Er wordt aangegeven dat de aanvraag gelegen is in overstromingsgebied. Er wordt gesteld dat de aanvraag niet past binnen homogeen, onaangetast en open agrarisch gebied. Ook wordt deze opslagcapaciteit gelinkt aan een schaalvergroting van het veevoederbedrijf.

Er wordt hinder gevreesd op diverse vlakken: visueel, privacy, stof, geur, lawaai. Ook wordt gesteld dat het gebouw te hoog is, de bebouwde oppervlakte te groot is en het groenscherm de hinder niet kan beperken.

Het **advies** van **afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling** was voorwaardelijk gunstig en stelde dat enkel een gunstig advies kon gegeven worden op voorwaarde dat er een lijst van leveranciers van het graan moest opgegeven worden zodat kon ingeschat worden of het wel degelijk om een para-agrarisch bedrijf ging met een duidelijke link naar de lokale landbouw. Er werd een lijst overgemaakt waarna de afdeling gunstig advies gaf maar nog eens benadrukte dat de duidelijke link tussen het bedrijf en de lokale landbouwers moet blijven bestaan.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m<sup>2</sup> en verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup>. De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater. Er wordt een hemelwaterput voorzien van 10.000 liter met bufferbekken met vertraagde afvoer van 90.000 liter. Dit bufferbekken zal uitgebreid worden maar het is niet duidelijk welk de bijkomende capaciteit hiervan is. Het bestaande bufferbekken blijkt al voldoende in capaciteit om te voldoen aan de hemelwaterverordening.

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. In tegenstelling tot wat gesteld wordt door beroepers is de aanvraag niet gelegen in een overstromingsgebied, enkel het achterste deel is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. er werd advies gevraagd aan de dienst Waterlopen van de provincie gezien de afwatering naar de Vleterbeek, die van 2<sup>e</sup> categorie is. Dit advies is voorwaardelijk gunstig. Onder meer wordt gesteld dat er geen nieuwe bebouwing en aanplanting mag komen binnen de strook van 5 m vanaf de oeverrand. Er zijn ook voorschriften wat betreft afrasteringen. Het volume van de buffer met vertraagde afvoer voldoet aan de vereisten van de provinciale dienst Waterlopen indien de afvoer beperkt wordt tot maximum 3 liter/sec.

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Art. 1.1.4 VCRO stelt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder de behoeften van de toekomstige generatie in het gedrang te brengen.

Uit zowel de beroepschriften als uit de 'weerlegging van de misopvattingen van de bureu' opgemaakt door de aanvrager blijkt dat de nv Lieven Capoen beslist heeft om de krachten te bundelen vanaf 1 juli 2012. Alle activiteiten van Delva nv, D2000 nv, Pauwelyn nv en Lieven Capoen nv worden gebundeld in een nieuwe entiteit onder de naam Cibus.

De vraag die de PSA zicht stelt is waarom nu nog een grote nieuwe loods op deze plaats moet ingeplant worden (landschappelijk waardevol agrarisch gebied grenzend aan woongebied met landelijk karakter) als de activiteiten toch zullen verhuizen naar een industriegebied. Het is volgens haar niet aangewezen om dergelijke grote uitbreiding op deze plaats toe te laten als de activiteiten van het nabijgelegen veevoederbedrijf zullen gehierlokaliseerd worden.

De productie en de mogelijke verhuis moeten echter los gezien worden van de noodzakelijke centrale opslag in de nabijheid van de aanleverende landbouwers. Vooreerst dient een onderscheid gemaakt tussen de productieactiviteiten van de huidige aanvrager (en meer in het algemeen van nv Cibus) enerzijds en de noodzakelijke opslag van het graan afkomstig van de omliggende landbouwers anderzijds. De PSA maakt dit onderscheid niet.

Voor wat betreft productieactiviteiten bestaat de mogelijkheid dat er in de toekomst een nieuwe productie-eenheid wordt opgericht, mogelijks op het nieuwe (nog in ontwikkeling zijnde) industrieterrein van Poperinge, mogelijks in Roeselare, mogelijks in Ieper, mogelijks in een leegstaande bestaande bedrijfseenheid. Omtrent dit punt bestaat er op dit moment nog geen enkele zekerheid. Eén en ander moet door de groep Cibus beslist worden.

Bovenstaande heeft evenwel geen enkele impact op de noodzakelijke nieuwe opslag-eenheid. In tegenstelling tot de productie-eenheid is het zoals aanvrager terecht opwierp tijdens de hoorzitting voor de opslag-eenheid wel van groot belang dat deze in de onmiddellijke omgeving van de aanleverende landbouwers gelegen is. Concreet wordt het bedrijf van de aanvrager voor een groot gedeelte met graan beleverd door landbouwers van Poperinge. Dit betekent dat er efficiënte opslagmogelijkheden moeten geschapen worden in Poperinge zelf, vlakbij de landbouwzetels. Er kan niet verwacht worden dat de plaatselijke landbouwers vele kilometers verder hun graan opslaan.

Nu wordt het graan her en der opgeslagen, deel bij de aanleverende landbouwzetels zelf, deel in gehuurde loodsen en deel in de reeds bestaande graanloods op het

*aanvraagperceel. Deze opslag moet geoptimaliseerd worden door de oprichting van een grote, centrale opslagloods. Eén grote centrale opslagloods maakt ook de opdeling van verschillende graankwaliteiten mogelijk. Het is deze centrale opslagloods die het voorwerp uitmaakt van de huidige aanvraag.*

*Eén en ander heeft dus, in tegenstelling tot wat de PSA veronderstelt, niets te maken met een mogelijke verhuis van de productie naar een andere locatie. De tijdelijke opslag van het graan moet sowieso in de onmiddellijke omgeving van de aanleverend landbouwers (van Poperinge) gebeuren.*

*Voor wat betreft de productie is men aan het uitkijken voor een eventuele verhuis naar Poperinge, Roeselare of Ieper. De opslag van het graan afkomstig van de landbouwers te Poperinge moet evenwel sowieso in/vlakbij de landbouwzone van Poperinge gebeuren. Deze opslag is immers onlosmakelijk verbonden met de plaatselijke landbouwactiviteiten. Zelfs in geval van verhuis van de productie-eenheden naar een industrieterrein te Poperinge, Ieper of Roeselare zal de aangevraagde opslagloods nog steeds en in dezelfde mate noodzakelijk blijven. Er wordt dus geenszins gespeculeerd.*

*Dat het om structureel weinig aangetast gebied zou gaan dient tegengesproken. Het betrokken gebied en de ankerplaats zijn reeds in grote mate bebouwd en aangetast. Bovendien dient met aanvrager onderstreept dat er op het aanvraagterrein reeds een vergunning werd afgeleverd voor het bouwen van een loods. Betrokken perceel is dus reeds voor een groot gedeelte bebouwd: vooraan is er een zeer grote verharde oppervlakte, rechts van het perceel staat een loods. Het gebouw zal geen negatieve impact hebben op de beek en de omliggende ruimte nu het betrokken perceel dankzij hoge bomen is geïntegreerd met de achterliggende ruimte. Bovendien wijst aanvrager er terecht op dat er binnen de ankerzone langs de Vleterbeek recent verschillende bufferbekkens werden aangelegd. Ook aan de overzijde van de Frans Vlaanderenweg is recent een zeer grote nieuwe loods bijgebouwd, dewelke nog niet op de luchtfoto staat; dat de schoonheidswaarde verder wordt aangetast kan dan ook onmogelijk worden volgehouden.*

*De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag conform de bestemming is en ook in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening, kan de vergunning worden afgeleverd onder dezelfde voorwaarden als opgelegd in het besluit van het college van burgemeester en schepenen*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De heer Frans BAELDE heeft met een aangetekende brief van 21 januari 2013 eveneens een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0337/SA/3/0317.

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

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de

ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer 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.

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

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

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

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

“ ...

18.

...

*Verzoekende partij is eigenaar van de woning die rechtstreeks paalt aan de kwestieuze bouwplaats.*

*Zijn eigendom paalt aldus onmiddellijk en rechtstreeks aan het bouwperceel waarop de vergunde constructie is voorzien.*

*De constructie betreft de realisatie van een loods welke 65 meter bij 36 meter zal meten met een kroonlijsthoogte van 6,7 m en een nok van 10,7 m en op een 9 meter van de eigendom van verzoekende partij.*

*Verzoekende partij heeft zich jaren gelegen ter plaatse komen vestigen, net omwille van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied, het prachtig uitzicht en het rustige karakter van de omgeving.*

19.

*De realisatie van de vergunde constructie zal onvermijdelijk leiden tot een schaalbreuk met de onmiddellijke omgeving, waarvan de eigendom van verzoekende partij onderdeel uitmaakt.*

*Er zal onbetwistbaar sprake zijn van een grote impact op het open agrarisch gebied, waarvan het homogene en gaaf karakter onherroepelijk zal worden geschonden.*

*De nieuwbouwloods zal een industriële aanblik komen aan te bieden, gelet op diens functie van loutere opslag, de afmetingen (65 m op 36 m) en de gebruikte materialen (betonelementen en golfplaten) zodat het contrast met de thans bestaande toestand binnen het agrarische gebied en de onmiddellijke omgeving groot zal zijn.*

*De op zicht bestaande feitelijke landschappelijke kwaliteiten van het gebied, het open en homogeen aanzicht en het authentiek ruraal-landschappelijk karakter van het gebied zullen ingevolge de realisatie van het vergunde project op onomkeerbare wijze fundamenteel worden aangetast.*

*Het vergunde project is ongezien en geheel atypisch voor de omgeving, temeer dat het een louter opslagloods betreft, dewelke in agrarisch gebied wordt ingeplant.*

*Dit alles wordt geenszins goedge maakt door een zeer mager groenscherm dat weinig inventief, monotoon en zelfs industrieterreinachtig van aard is, hetwelk bovendien moet worden aanzien als zijnde een lapmiddel om te verbergen wat de overheid zelf als hinderlijk aanziet (...).*

*De omgeving en het leefklimaat van verzoekende partij komt aldus met de oprichting van de thans vergunde loods een fundamentele verandering in de negatieve zin van te ondergaan.*

20.

*De nieuw op te richten loods zal op ongeveer 9 meter van de perceelsgrens van verzoekende partij worden opgericht, waardoor de verzoekende partij vanuit zijn eigen woning constant een rechtstreeks zicht op het bouwwerk zal hebben, en waarvan het bouwkundig esthetisch aspect van de constructie als onherstelbaar visueel hinderlijk dient te worden aanzien.*

21.

*Verzoekende partij zal eveneens op permanente wijze worden geconfronteerd met de aanwezigheid van een industrieel aandoend bouwwerk dat in het geheel niet in overeenstemming is te brengen met de specifieke rurale kenmerken van het gebied en zijn omgeving, en hetgeen aldus een permanente vermindering van de woonkwaliteit en het woongenot van verzoekende partij tot gevolg zal hebben.*

22.

*Daarnaast zal de exploitatie van de loods leiden tot ongemakken voor de onmiddellijke aanpalende bewoners (verzoekende partij) ingevolge de aanvoer en het afhalen van de gestockeerde gewassen (voornamelijk tarwe) middels zwaar vervoer (vrachtwagens en tractoren) en het luchten van de tarwe middels ventilatoren welke tot op de eigendom van de verzoekende partij hoorbaar zullen zijn, de aanwezigheid van vliegen en ongedierte.*

23.

*Dit alles heeft ook een weerslag op de waarde van de eigendom van verzoekende partij, welke met de realiteit van de verleende vergunning een feitelijke depreciatie zal ondergaan.*

24.

*De definitieve aantasting van de omgeving en het landschap, alsook het woon- en leefklimaat van verzoekende partij noodzaakt dat de onmiddellijk tenuitvoerlegging van de verleende stedenbouwkundige vergunning wordt geschorst, teneinde een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te vermijden (...).*

*Tenslotte moet worden vermeden dat het gebouw er eenmaal staat, aangezien alsdan de weg om te komen tot een eventueel herstel in de oorspronkelijke staat langzaam en*

*moeilijk is te noemen.*

*... ”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Verzoekende partij stelt dat hij zich jaren geleden ter plaatse is komen vestigen omwille van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied, het prachtige uitzicht en het rustige karakter van de omgeving. Verzoekende partij vergeet echter te melden dat er in 2006 al een grote loods werd opgericht in 2006, dewelke wordt uitgebreid middels voorliggende vergunning. De in 2006 vergunde en opgerichte loods heeft een oppervlakte van 1040 m<sup>2</sup> (40 m x 26 m). Het in randnummer 19 opgeworpen homogeen en gaaf karakter dient dan ook sterk genuanceerd.*

*In randnummer 20 stelt de verzoekende partij dat de loods op ongeveer 9 m van de perceelsgrens wordt opgericht, waardoor verzoekende partij vanuit zijn woning constant een rechtstreeks zicht op het bouwwerk zal hebben. Verzoekende partij neemt een loopje met de werkelijkheid. Zijn zicht op de omgeving wordt vandaag beperkt door zijn eigen loods die opgetrokken is uit industriële materialen (zie foto op pagina 8). Vanuit zijn woning, zal de uitbreiding voor verzoekende partij niet of nauwelijks te zien zijn.*

*Dat verzoekende partij constant een rechtstreeks zicht zal hebben op het bouwwerk is dus volstrekt onwaar. Zijn woning bevindt zich op meer dan 30 m van de perceelsgrens en op meer dan 40 m van de zijgevel van de vergunde loods en binnen die afstand heeft verzoekende partij zelfs nog een grote loods staan (...)! Waar verzoekende partij aanhaalt dat de exploitatie tot ongemakken zal leiden tot ongemakken ingevolge de aanvoer en afhalen van gestockeerde gewassen middels tractoren en vrachtwagens vergeet verzoekende partij kennelijk dat het gaat om agrarisch gebied waarin het bedrijf zone-eigen is. Verzoekende partij kan de realiteit van de bestemming niet ontkennen. Verzoekende partij beperkt zich tot enkele algemeenheden die nergens een concreet nadeel aantonen, laat staan een ernstig.*

*Waar verzoekende partij opwerpt dat de onmiddellijk tenuitvoerlegging van de verleende vergunning genoodzaakt wordt door de definitieve aantasting van omgeving en het landschap, alsook van zijn woon- en leefkwaliteit, dient dit dan ook met klem tegengesproken.*

*De uitwerking van het MTHEN beantwoordt niet aan de strenge eisen die uw Raad en de Raad van State eisen opdat kan gewaagd worden van een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel. Een ernstig nadeel wordt niet aangetoond.*

*... ”*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

**36.** *De onmiddellijk tenuitvoerlegging van het bestreden besluit leidt niet tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij.*

*Op basis van onderstaande rechtspraak dient vastgesteld dat de opgeworpen MTHEN moeten bewezen worden aan de hand van concrete plannen, foto's, simulaties,*



geluidsstudies en dergelijke:

...

**37.** Concreet wordt in eerste orde gewezen op de “zichthinder” ingevolge de uitgebreide loods en de negatieve impact op de woonkwaliteit van de verzoeker.

Evenwel dient vastgesteld dat er **geen enkele foto wordt voorgelegd waarop het gewijzigde uitzicht** voor de verzoeker gesimuleerd wordt. Met andere woorden wordt op geen enkele wijze “aanschouwelijk” gemaakt wat de impact van het gebouw zal zijn op de eigendom van de verzoeker. Enkel bij de bespreking van het belang worden enkele foto's toegevoegd maar er wordt geen simulatie weergegeven van de toekomstige toestand, evenmin wordt aangeduid vanuit welke plaats deze foto's genomen zijn, blijkbaar net achter de perceelsgrens en dus niet vanuit de woning (...).

Evenmin wordt aangegeven **waar de leefruimtes** zijn in de woning van de verzoeker en of deze leefruimtes effectief uitkijken op het terrein waarop de nieuwe loods wordt voorzien. Het is trouwens zo dat er tussen de woning van de verzoeker en het aanvraagterrein een diepe tuin gelegen is.

**38.** De verzoeker kan niet ernstig beweren dat hij een open uitzicht heeft vanuit zijn tuin op landelijke, onbebouwde gebieden. De tuinzone van de buur van de verzoeker is praktisch helemaal bebouwd met een grote loods. De verzoeker kijkt ook uit op de **zijgevel van deze loods**. Er is slechts een smalle zone tussen de bestaande loods en de loods op het aanpalende perceel via dewelke de verzoeker enig zicht kan hebben op onbebouwde grond (voor zover niet versperd door de hoogstammige bomen aangeplant in de tuin van de verzoeker - ...)

...

Hieruit blijkt dat de verzoeker vanuit zijn eigen woning op generlei wijze een rechtstreeks en open zicht kan hebben op de momenteel onbebouwde grond van het aanvraagterrein. De grond is grotendeels beplant met **hoge hagen** en **hoogstammige bomen**. **Lindenbomen** scheiden de eigendom van de verzoeker met de achterliggende grond ...

**39.** Voorst wordt door de verzoekende partij op generlei wijze rekening gehouden met het door de aanvrager voorzien **hoogstammige groenscherm** tussen de nieuwe loods en de eigendom van de verzoeker. Dit groenscherm doorbreekt het uitzicht tussen de eigendom van de verzoeker op den nieuwe loods.

Zodoende ontbreekt iedere concrete en precieze simulatie aangaan het toekomstige uitzicht van de verzoeker. In deze omstandigheden kan het geen MTHEN worden aangenomen.

**40.** Ook voor wat betreft de opgeworpen “lawaai- en geurhinder” wordt **geen geluids- of geurstudie** voorgelegd. Het gaat dus om losse beweringen die nimmer aanleiding kunnen geven tot de vaststelling van een MTHEN in hoofde van de verzoeker.

**41.** In zoverre de verzoekende partij als nadeel de waardevermindering van zijn woning inroept, staat vast dat die een **financieel nadeel** uitmaakt dat principieel herstelbaar is (...).

**42.** Tevens moet rekening gehouden worden met het feit dat het perceel reeds gedeeltelijk bebouwd is met een loods. De verzoeker heeft tegen de afgeleverde vergunning voor deze loods geen administratief of gerechtelijk beroep ingesteld. De vraag luidt dus wat de concrete extra impact zal zijn van het nieuwe gebouw op de

*concrete situatie van de verzoeker.*

*Daarenboven gaat de verzoeker er ten onrechte vanuit dat agrarische gebieden voor altijd onbebouwd blijven. Het gebied is niet bestemd tot “onbebouwbaar” agrarisch gebied, daarenboven gaat het kennelijk om reeds “structureel aangetast” agrarisch gebied.*

*43. Tenslotte zij nogmaals gewezen op alle aanpassingen die de aanvrager van het ontwerp heeft doorgevoerd teneinde het ontwerp te doen passen binnen de plaatselijke omgeving.*

- 1) enkel opslag binnen het gebouw;*
- 2) beperking hoogte tot de hoogte van het bestaande gebouw (10 meter); Deze hoogte kan met behulp van hoogstambomen voldoende gecamoufleerd worden;*
- 3) Het volume wordt doorbroken door te voorzien in twee aparte dakvolumes;*
- 4) Er wordt geen extra betonverharding voorzien: de noodweg wordt aangelegd met grasdallen;*
- 5) Achteraan blijft er een strook met een breedte van gemiddeld 25 meter onbebouwd; op deze zone wordt een bufferbekken en hoogstambomen voorzien;*
- 6) Er wordt een breed en volwaardig groenscherm voorzien met streekeigen hoogstambomen rondom het gebouw;*
- 7) De enige toegangspoort wordt gericht naar de straat en dus niet naar de omliggende woningen; Alle circulatie gebeurt op de open, verharde ruimte te hoogte van de straat.*
- 8) Er wordt gekozen voor sobere, groene materialen teneinde de inpassing in een landelijke omgeving mogelijk te maken.*

*Deze elementen hebben tot gevolg dat de hinder in hoofde van de verzoeker ingevolge de oprichting van de nieuwe loods binnen een aanvaardbaar niveau blijft.*

*De verzoeker legt zoals gezegd geen enkele simulatie voor waaruit de concrete gewijzigde toestand voor de verzoeker zou blijken en dit rekening houdende met de concrete afmetingen en inplanting van de nieuwe loods, de materiaalkeuze, de groenbeplanting, de afwezigheid van circulatie ter hoogte van de eigendom van de verzoeker, ... De Raad kan met eventueel later voorgelegde documenten geen rekening houden.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

*1.*

*In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.*

*De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te*

ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

De tussenkommende partij deelt ter zitting mee dat er nog geen milieuvergunning werd aangevraagd en dat de milieuvergunning pas zal worden aangevraagd zodra er zekerheid, en dus een einduitspraak, is over de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

3.

Artikel 4.5.1, §2 VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting waarvoor een milieuvergunning nodig is, van rechtswege geschorst wordt zolang de milieuvergunning die voor deze inrichting nodig is, niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, §1 van het Milieuvergunningsdecreet van 28 juni 1985.

De Raad kan alleen maar vaststellen dat, met het oog op de wederkerige koppeling tussen de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning, de op 29 november 2012 aan de tussenkommende partij verleende stedenbouwkundige vergunning tijdelijk van rechtswege geschorst is, zodat de Raad niet opnieuw de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan schorsen.

3.

Een uitspraak over de vordering tot vernietiging kan, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, naar het oordeel van de Raad volstaan om de belangen van de verzoekende partij te vrijwaren. Dit laatste vanzelfsprekend in zoverre de Raad ten gronde kan vaststellen dat hiertoe in het licht van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO aanleiding bestaat.

Aangezien niet is voldaan aan de voorwaarde van artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO dat de schorsing enkel kan worden bevolen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, verwerpt de Raad de voorliggende vordering tot schorsing.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoonde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0317/SA/2/0298.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van  
Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER