

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0053 van 5 mei 2015
in de zaak 1415/0043/SA/3/0045

In zake:

1. mevrouw **Maryse VAN UTTERBEECK**
2. mevrouw **Elisabeth VAN NOBELEN**
3. mevrouw **Diana MARTENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Nicolas VANDEBROEK
kantoor houdende te 3000 Leuven, Constantin Meunierstraat 111
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Luc SALENS**
2. mevrouw **Rita VAN DER ELST**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Grégory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 oktober 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 17 juli 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg van 2 april 2014 ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de nieuwbouw van een witloofschuur met aanpalende woning en bijhorende erfverharding.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3070 Kortenbergh, Vosseputten zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 296a, 304b, 304a en 305a.

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 partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 10 februari 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Valérie VANCOPPENOLLE die loco advocaat Nicolas VANDEBROEK verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Jana ALLARD die loco advocaat Dany SOCQUET verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Evi MEES die loco advocaten Peter FLAMEY en Grégory VERHELST verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer Luc SALENS en mevrouw Rita VAN DER ELST verzoeken met een aangetekende brief van 9 december 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 19 januari 2015 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

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

Een eerste aanvraag van de tussenkomende partijen voor het bouwen van een woning met een aangebouwde landbouwloods werd op 16 mei 2013, in graad van administratief beroep geweigerd door de verwerende partij.

Op 30 december 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg opnieuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de nieuwbouw van een witloofschuur met aanpalende woning en bijhorende erfverharding*”.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’ 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 januari 2014 tot en met 21 februari 2014, worden vijf bezwaarschriften (waarvan één collectief) ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling – Vlaams-Brabant, brengt op 12 februari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

Met betrekking tot deze site werd reeds een eerste bouwaanvraag ingediend, die destijds voorwaardelijk gunstig werd geadviseerd. Het nu voorliggende ontwerp is gewijzigd voor wat betreft de inplanting van de loods in het reliëf, geeft duidelijk de bedrijfstoegang en de noodzakelijke verhardingen weer en voorziet een bedrijfswoning aan de rechterzijde die voldoet aan de normen van maximum 1000m³.

De herlocalisatie van het landbouwbedrijf werd reeds op 29 juni 2012 besproken in een drie partijenoverleg op de gemeente. In onderling overleg tussen de aanvrager, de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de vertegenwoordiger van Ruimte Vlaanderen en de vertegenwoordiger van afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling werd de voorliggende locatie gekozen als de meest voor de hand liggende van de 3 mogelijke locaties in eigendom van de aanvrager. Aanvrager heeft daarop de naastliggende gronden verworven om tot een voldoende grote huiskavel te komen om zijn project te realiseren.

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling geeft derhalve een voorwaardelijk gunstig advies met betrekking tot de herlocalisatie van het akkerbouwbedrijf op voorwaarde dat de bedrijfswoning pas wordt ingericht wanneer de akkerbouwloods opgericht, ingericht en in gebruik genomen is in het kader van het akkerbouwbedrijf.

De herlocalisatie van het bedrijf impliceert eveneens dat de huidige bedrijfssite niet meer verder in aanmerking komt voor verdere ontwikkeling of investering in het kader van het landbouwbedrijf. Alle toekomstige ontwikkelingen in het kader van dit akkerbouwbedrijf moeten bij de nieuwe bedrijfssite plaats vinden.

...”

De brandweer van Zaventem brengt op 15 februari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 18 maart 2014 een ongunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg weigert op 2 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften en de ruimtelijke ordening

Overwegende dat het advies van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer (Luchtvaart) voorlopig ongunstig is;

Overwegende dat er in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zowel vrijstaande als aaneengesloten eengezinswoningen terug te vinden zijn, evenals enkele meergezinswoningen;

Overwegende dat deze landbouwloods hier nagenoeg niet bij aansluit en aangezien deze zich situeert op onbebouwde percelen in herbevestigd agrarisch gebied (open agrarisch gebied).

Overwegende dat er geen nutsvoorzieningen aanwezig zijn;

Overwegende dat de inplanting van een loods met volgende afmetingen: 40meter x 60meter en een hoogte van 10meter is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van het open agrarisch gebied;

Overwegende dat het gemeentebestuur niet principieel tegen het zetten van een loods is in Vosseputten;

Overwegende dat het bestuur het ingediende dossier niet positief kan adviseren omwille van volgende redenen:

1. Het conform het structuurplan Kortenberg met voldoende aansluit aan de bebouwing. " loodsen en dergelijke worden ingeplant aan de rand van de bebouwing aansluitend op de landbouwactiviteit en niet in het open landschap" (onderaan pag 21 richtinggevend deel Ruimtelijk Structuurplan Kortenberg)
2. De benodigde grootte onvoldoende bewezen is (verhouding hoogte, breedte en diepte tot bedrijfsactiviteit)
3. De woning niet in bouwzone los van de loods ingeplant is
4. De aangevraagde loods uitbreidbaar is

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

...”

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 23 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 juni 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

b) Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht:

"De agrarische gebieden zijn bestemd voor 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 verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven."

Het oprichten van een landbouwbedrijfsgebouw met exploitantenwoning is op zich niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

c) Eind september 2012 werd een eerste aanvraag ingediend voor het bouwen van een woning met aangebouwde landbouwoords. Op 9 januari 2013 werd deze eerste aanvraag door het college van burgemeester en schepenen geweigerd. Het beroep hiertegen werd door de deputatie op 16 mei 2013 niet ingewilligd, de aanvraag werd geweigerd, om de volgende redenen:

- het voorliggend project voor de bouw van een landbouwoords en een bedrijfswoning is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- vooral de specifieke inplanting, geïsoleerd in het bestaand gaaf agrarisch gebied, dat omwille van haar openheid kenmerkend is waardevol voor de ruime omgeving, is niet aanvaardbaar;*
- de nieuwe loods sluit niet aan op bestaande bebouwing in de omgeving noch op bestaande landschapselementen, de aanvraag betekent een ruimtelijk onaanvaardbare aansnijding van het betrokken agrarisch gebied;*
- door de totale omvang zal het project zich niet integreren in dit landschap; de loods zal erg zichtbaar zijn vanuit de ruime omgeving, wat nog bijkomend wordt versterkt door de voorziene grondophogingen;*
- het project houdt onvoldoende rekening met de bestaande terreinhelling;*
- daarnaast bevat het dossier ook onduidelijkheden met betrekking tot de toegankelijkheid van de nieuwe loods en de circulatie op het terrein;*
- de ontworpen bedrijfswoning overschrijdt ruimschoots het maximaal toelaatbaar volume van 1000m³;*
- in bijkomende orde voldoet de aanvraag niet volledig aan de geldende verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater, in die zin dat de infiltratievoorziening niet is opgetekend op de bouwplannen.*

d) De voorliggende aanvraag beoogt opnieuw de nieuwbouw van een witloofschuur met aanpalende woning en bijhorende erfverharding. Het voorliggend ontwerp verschilt onder meer in de volgende punten van het vorig ontwerp:

- de inplanting van de loods is 10.00m en ca. 12.00m opgeschoven in westelijke respectievelijke zuidelijke richting, doordat het aanpalend perceel aan de westzijde (304a) werd aangekocht door de aanvrager en nu ook deel uitmaakt van de site;*
- de woning werd verplaatst van de voorzijde naar de westzijde van de loods en in volume verminderd tot minder dan 1.000m³;*
- de dakhelling is 5° vlakker gemaakt, waardoor de nok van de loods 1.70m lager komt;*
- de nulpas van de loods werd op een lager referentiepeil voorzien zodat niet volledig rondom de loods en woning dient opgehoogd te worden, maar deels uitgegraven (vooraan) en deels opgehoogd (achteraan).*

e) Het ontwerp werd aldus ietwat gewijzigd, en komt in zekere zin tegemoet aan een aantal weigeringsredenen van de vorige aanvraag, met name met betrekking tot het

volume van de bedrijfswoning en de verplichte voorzieningen inzake afkoppeling van hemelwater. Door de nieuwbouw deels in te graven werd ook iets meer rekening gehouden met de bestaande terreinhelling. Doch in essentie werden het concept en de concrete uitwerking van de landbouwloods wel behouden, evenals de inplanting in het betrokken deel van het agrarisch gebied. Zoals bij de vorige aanvraag reeds gesteld kan er louter vanuit landbouwkundig standpunt ingestemd worden met de herlocalisatie van het volwaardige akkerbouw-/witloofbedrijf. De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling gaf ook deze keer een voorwaardelijk gunstig advies. Naast de bestaanbaarheid met de planologische bestemming van het agrarisch gebied, dringt zich evenwel ook nog een ruimtelijke afweging van de aanvraag op. Bij de inplanting van nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen, ook wanneer deze planologisch in overeenstemming zijn met de voorschriften voor het agrarisch gebied, dient steeds afgewogen te worden of de gekozen inplantingsplaats aanvaardbaar is. Er wordt steeds vooropgesteld om maximaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, en plaatsen die structureel aangetast zijn op te zoeken. Om die aansluiting zo goed mogelijk te maken en de impact op het omliggende landschap te verminderen wordt steeds gepleit om de gebouwen zo compact mogelijk te maken.

f) Net als bij de vorige aanvraag kan de voorgestelde inplanting van de nieuwe landbouwloods vanuit ruimtelijk standpunt niet aanvaard worden. Het betrokken agrarisch gebied is een gaaf open actief uitgebaat landbouwgebied, dat zich uitstrekt over de gemeenten Kortenberg, Steenokkerzeel en Kampenhout. Aan de zuidzijde wordt dit agrarisch gebied begrensd door de bebouwing van de Frans Mombaersstraat en de Kortenbergsesteenweg. Het gaat hier geenszins over een structureel aangetast gebied. Integendeel, het betrokken agrarisch gebied wordt gekenmerkt door grootse akkerlanden, het glooiende landschap heeft een sterk open en weids karakter met weinig of nagenoeg geen kleine landschapselementen. Enkel een aantal onverharde landbouw- en/of voetwegen doorkruisen het landschap.

g) De nieuwe inplanting schendt ook in dit geval het homogeen karakter van het betrokken agrarisch gebied. De waarde van dit groter open agrarisch gebied mag niet onderschat worden. Zoals gesteld in het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Kortenberg maakt dit landbouwgebied deel uit van een openruimtecorridor van Vlaams niveau die de verstedelijkte gebieden van Mechelen enerzijds en Brussel-Leuven anderzijds van elkaar scheidt en heeft het een functie in het vrijwaren van de continuïteit van de openruimtestructuren en de openruimtefuncties, alsook het vrijwaren van de identiteit van de bebouwde gebieden. Het is ook niet omdat dit gebied herbevestigd werd als agrarisch gebied, dat er eender waar in dit gebied bebouwing kan opgericht worden, ook al is die in functie van de agrarische grondbestemming. De beoordeling naar de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening blijft gelden. Zo mogen bijvoorbeeld bestaande landschapsecologische kwaliteiten niet in het gedrang gebracht worden, de landbouwbedrijfsvoering moet afgestemd blijven op de kenmerken van het fysisch systeem. Binnen het agrarisch gebied dient zuinig ruimtegebruik en hergebruik nagestreefd te worden, nieuwe agrarische bebouwing sluit bij voorkeur aan bij bestaande bebouwing.

h) De voorliggende aanvraag betekent een onaanvaardbare aansnijding van dit bestaande open gaaf agrarisch gebied en geeft aanleiding tot versnippering van de open ruimte. De inplanting van de nieuwe bedrijfssite blijft voornamelijk ingegeven op basis van de perceelsstructuur- en eigendom, en niet zozeer op basis van ruimtelijke argumenten. In het advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling is te lezen dat de voorliggende locatie in onderling overleg tussen de aanvrager, de gemeentelijk

stedenbouwkundig ambtenaar, de vertegenwoordiger van Ruimte Vlaanderen en de vertegenwoordiger van afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling als 'de meest voor de hand liggende van de 3 mogelijke locaties in eigendom van de aanvrager'. In de beschrijvende nota staat daarentegen dat er omwille van uiteenlopende visies er op het vierpartijenoverleg geen eensluidende conclusie werd geformuleerd. Dat de voorgestelde locatie ter discussie staat bleek reeds duidelijk uit de vorige aanvraag. De ruimtelijke motivering voor de keuze van deze locatie ontbreekt nog steeds. Er kan hier ook niet gesteld worden dat de nieuwe loods zou aansluiten op andere bestaande bebouwing in de omgeving. Binnen het betrokken agrarisch gebied is er in de ruime omgeving immers geen enkele bebouwing. De loods sluit daarnaast evenmin aan op bebouwing in het woongebied. Dat de loods nu 10.00m meer westwaarts werd opgeschoven, doordat het aanpalend perceel 304a na aankoop nu ook deel uitmaakt van de beoogde bedrijfssite, wijzigt hier nauwelijks iets aan. De afstand tot de Frans Mombaersstraat bedraagt immers ca. 100m en zelfs met de mogelijke invulling van het 50m-diepe woonlint langs de noordzijde van deze straat zou er nog meer dan 70m afstand zijn tussen het woongebied en de achtergevel van de nieuwe loods.

i) Daarnaast past het beoogde project zich helemaal niet in in het betrokken landschap. Door de grote omvang van de beoogde loods zou deze vanuit de ruime omgeving zeer goed zichtbaar zijn in het open landschap. Zelfs met een groenscherm rond de loods zou er nog geen sprake zijn van een landschappelijke integratie. Integendeel, in het betrokken open agrarisch gebied komen er nauwelijks bomen of andere kleine landschapselementen voor. Bij het voorstel tot landschapsplan van de provinciale landbouwdienst wordt dit open kouterlandschap ook wel degelijk erkend. Enkel in de tuinzones bij de woningen in woongebied langs de Frans Mombaersstraat is beplanting aanwezig en om die reden is gekozen om rond de loods langs 3 zijden een gemengde heg met enkele bomen aan te planten. Aan de andere zijde, namelijk de Vosseputten, wordt voorgesteld om een bloemenweide en bomen te voorzien om het zicht op de open kouter te behouden. De vraag is evenwel of dit zicht op het achterliggend waardevol open landschap nog überhaupt aanwezig is door een 10.00m-hoog loods achter een U-vormige haag en bomen. Het volledig omboorden van de betrokken percelen met een haagstructuur en bomen zou ook erg artificieel overkomen in het betrokken landschap. Dergelijk groenscherm zou de functie van visuele buffer bovendien niet helemaal kunnen vervullen, een bouwvolume van 14.870m³ kan namelijk niet 'verstopt' worden door bomen en/of hagen. De grote ruimtelijke impact van de nieuwe bebouwing op de open ruimte kan hier niet beperkt worden door middel van groenaanleg.

j) Ten slotte worden in de voorliggende aanvraag nog steeds geen antwoorden geboden op vragen die reeds bij het vorige ontwerp gesteld werden. Of de beoogde loods in verhouding staat tot het bestaande bedrijf kan zo nog steeds niet beoordeeld worden. Het betreft een herlocalisatie van een gemengd landbouwbedrijf, gespecialiseerd in de teelt van witloof in volle grond en in akkerbouw (granen, aardappelen, suikerbieten), zo blijkt uit de beschrijvende nota. De beperkte rundveetak zou niet mee verhuisd worden. Op de nieuwe bedrijfssite wordt nu een loods aangevraagd, enkel in functie van be- en verwerking van witloof en een luifel voor de stalling van landbouwmaterieel. Staat het volume van de loods wel degelijk in verhouding tot deze bedrijfstak, is de voorziene hoogte met 2 volwaardige bouwlagen en een nokhoogte van 10.00m werkelijk nodig voor de teelt en verwerking van witloof? Daarnaast blijft ook de vraag naar de noodzaak voor de derde volwaardige toegang tot de loods aan de achterzijde. Hier wordt immers niet aangesloten op landbouwgronden die in eigendom zijn van of gepacht worden door de aanvrager, zo blijkt uit het plan

gevoegd bij het beroepschrift. Nochtans heeft deze toegang achteraan wel degelijk gevolgen voor de terreinaanleg, met name een groter aandeel aan verharde oppervlakte en reliëfwijzigingen in functie van de toegankelijkheid. In bijkomende orde is er nog steeds geen volledige duidelijkheid over de terreinaanleg. In het bijzonder over de circulatie vooraan het gebouw, de toegankelijkheid tot de Vosseputten en de eventuele groenaanleg. De ontworpen terreinaanleg volgens het inplantingsplan verschilt namelijk met dat opgetekend op de 3Dschetsen onder het inplantingsplan en ook met het erfbeplantingsplan. Op het laatste plan is zelfs een tweede toegang tot de Vosseputten voorzien en helemaal geen parkeerzone. Zoals bij de vorige aanvraag gesteld zijn dergelijke onduidelijkheden met betrekking tot cruciale aspecten van de aanvraag, namelijk de toegankelijkheid van het bedrijfsgebouw, de circulatie op het terrein en de noodzakelijke terreinaanleg, toch niet aanvaardbaar.

k) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende aanvraag niet in aanmerking komt voor een vergunning. Hoewel planologisch verenigbaar met de bestemming van het agrarisch gebied, is de voorliggende aanvraag voor de oprichting van de landbouwloods met woning, net als de vorige aanvraag, voornamelijk door de totale omvang specifiek op deze ligging binnen het betrokken open agrarisch gebied niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Overeenkomstig artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gellijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. De noodzaak tot herlocalisatie van het betrokken landbouwbedrijf en het belang van dergelijke bedrijven worden geenszins ontkend, doch de voorgestelde inplanting van de nieuwe bedrijfssite met grootschalige loods is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Met deze aanvraag wordt de ruimtelijke draagkracht van het betrokken agrarisch gebied overschreden.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het voorliggend project voor de bouw van een landbouwloods en een bedrijfswoning is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;
- het ontwerp werd lichtjes gewijzigd, en kornt in zekere zin tegemoet aan een aantal weigeringsredenen van de vorige aanvraag, doch in essentie werden het concept en de concrete uitwerking van de landbouwloods wel behouden, evenals de inplanting in het betrokken deel van het agrarisch gebied;
- vooral deze specifieke inplanting, geïsoleerd in het bestaand gaaf agrarisch gebied, dat omwille van haar openheid kenmerkend is en waardevol voor de ruime omgeving, is niet aanvaardbaar;
- de nieuwe loods sluit niet aan op bestaande bebouwing in de omgeving noch op bestaande landschapselementen, de aanvraag betekent een ruimtelijk onaantvaardbare aansnijding van het betrokken agrarisch gebied;
- door de totale omvang zal het project zich niet integreren in dit landschap; de loods zal erg zichtbaar zijn vanuit de ruime omgeving; met de voorziene groenschermen zou er nog geen sprake zijn van een landschappelijke integratie; ze kunnen bovendien onvoldoende een visuele buffer vormen;
- de ruimtelijke draagkracht van het betrokken agrarisch gebied wordt door deze aanvraag overschreden.

...

De tussenkommende partijen bezorgen op 14 juli 2014 een aanvullende nota aan de verwerende partij, als repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Na de hoorzitting van 15 juli 2014 beslist de verwerende partij op 17 juli 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De voorliggende aanvraag beoogt de nieuwbouw van een witloofschuur met aanpalend de bedrijfswoning en de aanleg van de bijhorende erfverharding.

De nieuwe loods heeft een grondoppervlakte van 40.00m bij 60.00m en wordt voorzien van één groot zadeldak met een kroonlijst- en nokhoogte van 5.60m respectievelijk 10.10m ten opzichte van de genivelleerde maaiveldniveaus rondom de loods. Het betreft grotendeels een grote open ruimte bestemd voor de teelt van grondwitloof en het stallen van voertuigen. In de eerste 2 traveeën vooraan worden enkele afgesloten lokalen voorzien, onder meer een werkplaats, frigo's, een lokaal voor de verwerking van witloof, een personeelslokaal en een bureau. Binnen het bouwvolume wordt langs de linker gevel een zone van 47.50m bij 10.00m uitgewerkt als een overdekte zone, bedoeld voor het station van landbouwmachines, -materieel en -materiaal. In deze linker gevel is 1 grote poortopening voorzien, net als in de achtergevel en in de voorgevel. Daarnaast zijn er in de eerste 2 traveeën ook vensteropeningen in de beide zijgevels en de voorgevel, zowel op de benedenverdieping als op de verdieping. In de nok wordt over quasi de volledige lengte van de loods een lichtstraat voorzien.

De woning wordt rechts tegen de loods ingeplant, op 6.00m afstand van de voorgevel en beslaat een oppervlakte van 12.00m bij 12.00m. De benedenverdieping wordt ingevuld met 1 grote leefruimte met open keuken en daarnaast de inkomhal en een berging. Vanuit de inkomhal is het personeelslokaal in de loods toegankelijk. De verdieping bevat 3 slaapkamers, een badkamer en een waskamer. De woning wordt met een schilddak afgewerkt dat doorloopt tot tegen het zadeldak van de loods. De kroonlijsthoogte is dezelfde als die van de loods, de nokhoogte van de woning is lager, namelijk 7.17m.

De gevels van zowel de loods als de woning worden tot aan de kroonlijst uitgevoerd met lichtgrijze betonpanelen, de 2 toppen van de voor- en achtergevel worden afgewerkt met een bardage in ceder. De beide daken worden afgewerkt met donkergrijze sandwichpanelen, het buitenschrijnwerk is in donkergrijs aluminium voorzien.

De loods wordt ingeplant parallel aan de linker zijdelingse perceelsgrens, meer bepaald op een afstand van 20,00m hiervan. De afstand tot de rechter zijdelingse perceelsgrens varieert tussen ca. 18.00m en 20.00m. De zijdelingse bouwvrije strook naast de woning bedraagt minimaal 6.41m. Tot de achterste perceelsgrens bedraagt de afstand ca. 23.40m. De afstand tussen de loods en de voorliggende toegangsweg bedraagt min. 14.00m en max. 44.50m.

Wat terreinaanleg betreft wordt volgens het inplantingsplan voorzien in de aanleg van 1 toegang tot de Vosseputten met een breedte van 3.50m en dit ter hoogte van de inkom van de woning. Deze oprit loopt enerzijds door tot tegen de woning en anderzijds verbreedt die tot 12.00m langs de volledige voorgevel van de loods en nog een stuk

voorbij de linker zijgevel. Vooraan sluit een parkeerzone tot tegen de Vosseputten hierop aan. Langs de linker zijgevel loopt de oprit met een breedte van 5.00m door tot de verharde zone achter de loods die 10.00m breed is en 36.00m lang. Alle verharde oppervlakten worden voorzien in waterdoorlatende klinkers. Achter de woning wordt tevens een terras aangelegd met een oppervlakte van 12.00m bij 5.00m.

Als nulpas werd het referentiepeil +20.50 gekozen, dit is volgens de hoogtematen op het inplantingsplan het peil van het bestaande maaiveld ongeveer halverwege langs de linker perceelsgrens. Aangezien het goed afhelt vanaf de Vosseputten naar de Frans Mombaersstraat, van de noordhoek van het terrein naar de zuidhoek, dient er vooraan het gebouw uitgegraven te worden en achteraan opgehoogd in functie van deze gekozen nulpas. De uitgraving vooraan loopt vooraan op tot ca. 1.00m, achteraan dient er tot max. 0.50m opgehoogd te worden. Dit genivelleerd maaiveld zou door middel van taluds terug overgaan naar de bestaande maaiveldniveaus.

Op het inplantingsplan is geen enkele groenaanleg opgetekend. Op de 3D-schetsen lijkt wel de aanplanting van een haag voorzien rond de parkeerzone vooraan langs de Vosseputten, maar de verharde zones vooraan volgens deze schetsen stemmen wel niet overeen met die van het inplantingsplan. Het dossier bevat daarnaast een erfbeplantingsplan opgemaakt door de dienst land-en tuinbouw van de provincie Vlaams-Brabant. Op dit plan wordt voorgesteld om een gemengde heg aan te planten langs de achterste en de 2 zijdelingse perceelsgrenzen. Deze heg in combinatie met enkele bomen is bedoeld om een meer gesloten karakter naar de woningen toe te creëren. Aan de andere zijde wordt beoogd om het meer open karakter van het omliggende landschap te behouden en door te trekken door aan de toegang een haag, plantenborder en bomen aan te planten. De op dit erfbeplantingsplan opgetekende verharde zones vooraan de loods stemmen evenwel ook niet overeen met die op het inplantingsplan. Er is hier namelijk geen parkeerzone voorzien, maar wel een tweede toegang tot de Vosseputten. In de beschrijvende nota wordt gesteld dat de erfbeplanting volgens dit plan zal uitgevoerd worden.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het betrokken goed ligt aan de zuidelijke rand van het grote open agrarisch gebied ten noorden van het centrum van Kortenberg. Het terrein bevindt zich op ca. 100m ten noorden van de Frans Mombaersstraat, een grote verbindingsweg tussen Kortenberg en Erps-Kwerps. De bebouwing aan het einde van deze straat bestaat hoofdzakelijk uit woningen, langs de noordzijde overwegend in open verband. Net ten zuiden van het betrokken goed is er langs de Frans Mombaersstraat tussen de woningen nrs. 160 en 180 (voorlopig) nog een onbebouwde strook in woongebied over een lengte van ca. 140m. Het betrokken goed is bereikbaar langs een zijweg van de Frans Mombaersstraat, Vosseputten genaamd, die vertrekt tussen de woningen nrs. 188 en 190. Het eerste gedeelte van deze buurtweg nr. 11, tot net voorbij de woningen, is aangelegd met een klinkerverharding, daarna is er een strook verhard met kasseien en na de bocht in noordoostelijke richting wordt het een aarden weg.

Het terrein van iets meer dan 91a kent een helling in de noordelijke richting, het hoogteverschil langs de noordoostelijke perceelsgrens bedraagt ca. 2.00m. De betrokken percelen zijn net als alle omliggende percelen in gebruik als akkers. Het terrein ligt aan de zuidelijke rand van het groter actief landbouwgebied dat zich uitstrekt over de gemeenten Kortenberg, Steenokkerzeel en Kampenhout. Dit agrarisch landschap is glooiend en heeft een erg open karakter. In de ruime omgeving, binnen het agrarisch gebied, komen er nauwelijks landschapselementen voor.

...

5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 5 bezwaarschriften ontvangen. Deze bezwaarschriften, waarvan één ondertekend door 32 personen, handelen voornamelijk over de specifieke inplanting op een hoger gelegen plek in het open agrarisch gebied en de impact hiervan op het landschap, over de precedentwaarde van bebouwing in de betrokken open ruimte en de aantasting van de open ruimte, over een gebrek aan integratie in het landschap, over mogelijke hinder (geur, lawaai, licht, vervuiling) van de loods, over de impact op de waterhuishouding en de erosieproblemen ten gevolge van de erfverharding, over een gebrek aan nutsvoorzieningen en verharding langs de Vosseputten, over visuele vervuiling en een waardevermindering van de eigendommen van de omwonenden. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en deels wel in aanmerking genomen, zeker voor wat betreft de specifieke inplanting in het betrokken agrarisch gebied. De overige elementen kunnen worden weerlegd zoals opgenomen in de beoordeling.

5.7 Beoordeling

...

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht:

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor 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 verblijfsgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.”

Het oprichten van een landbouwbedrijfsgebouw met exploitantenwoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

c) Eind september 2012 werd een eerste aanvraag ingediend voor het bouwen van een woning met aangebouwde landbouwloods. Op 9 januari 2013 werd deze eerste aanvraag door het college van burgemeester en schepenen geweigerd. Het beroep hiertegen werd door de deputatie op 16 mei 2013 niet ingewilligd, de aanvraag werd geweigerd. De voorliggende aanvraag beoogt opnieuw de nieuwbouw van een witloofschuur met aanpalende woning en bijhorende erfverharding. Het voorliggend ontwerp verschilt onder meer in de volgende punten van het vorig ontwerp:

- de inplanting van de loods is 10.00m en ca. 12.00m opgeschoven in westelijke respectievelijke zuidelijke richting, doordat het aanpalend perceel aan de westzijde (304a) werd aangekocht
- door de aanvrager en nu ook deel uitmaakt van de site;
- de woning werd verplaatst van de voorzijde naar de westzijde van de loods en in volume verminderd tot minder dan 1.000m³;
- de dakhelling is 5° vlakker gemaakt, waardoor de nok van de loods 1.70m lager komt;
- de nulpas van de loods werd op een lager referentiepeil voorzien zodat niet volledig rondom de loods en woning dient opgehoogd te worden, maar deels uitgegraven (vooraan) en deels opgehoogd (achteraan).

Het ontwerp komt tegemoet aan een aantal weigeringsredenen van de vorige aanvraag, met name met betrekking tot het volume van de bedrijfswoning en de verplichte voorzieningen inzake afkoppeling van hemelwater. Door de nieuwbouw deels in te graven word ook meer rekening gehouden met de bestaande terreinhelling. Zoals bij de vorige aanvraag reeds gesteld kan er louter vanuit landbouwkundig standpunt ingestemd worden met de herlocalisatie van het volwaardige akkerbouw-/witloofbedrijf. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling gaf ook deze keer een voorwaardelijk gunstig advies.

Bij de inplanting van nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen, ook wanneer deze planologisch in overeenstemming zijn met de voorschriften voor het agrarisch gebied, dient steeds afgewogen te worden of de gekozen inplantingsplaats aanvaardbaar is. Er wordt steeds vooropgesteld om maximaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, en plaatsen die structureel aangetast zijn op te zoeken. Om die aansluiting zo goed mogelijk te maken en de impact op het omliggende landschap te verminderen wordt steeds gepleit om de gebouwen zo compact mogelijk te maken.

Hier bedraagt de afstand van de nieuwe loods tot het aanliggende woonlint ca. 70m. Dit woonlint is toevallig op deze plaats nog niet ingevuld, maar het gat in de straatwand zal op termijn ongetwijfeld ingevuld worden. Een dergelijke afstand is in verhouding tot dit enorme open landbouwblok van ca. 2km bij 3km, onder de aanvliegroute van de luchthaven van Zaventem, betrekkelijk klein te noemen, en het gaat dus om een randinplanting inzake het landbouwgebied. Ondanks dat het landbouwgebied als een vrij homogeen en onaangetast gebied aan te voelen is, wordt met deze inplanting een inspanning geleverd om op de nabijgelegen harde structuren als woonlinten, steenwegen en de luchthaven aan te sluiten. Ca. 300m verder naar het zuidwesten, en nog hoger gelegen, ontwikkelde zich dwars op de Mombaertstraat langs de Mechelsesteenweg nog een woonlint van zo'n 600m lang. Ook naar het noordoosten zijn er op ca. 400m afstand verschillende dwarse straten op de Mombaertstraat met bebouwing die ongeveer 350m diep reikt vanaf de Mombaertstraat. Hier vormt het uitgestrekte landbouwgebied alas het ware een ruime lob, omgeven door woonstructuren, die binnen het structuurplan dan ook niet meegenomen is als behorend tot het openruimtegebied, terwijl dit wel een herbevestigd agrarisch gebied betreft en daartoe bestemd is. Het betrokken agrarisch gebied werd niet als landschappelijk waardevol ingekleurd en geniet ook geen bijzondere bescherming op dit vlak. De strook van 200m à 300m vanaf de Mombaertstraat is dermate veelvuldig aangetast dat deze niet langer als 'open' wordt aangeduid. De voorgestelde inplanting is binnen deze strook gelegen en sluit aan op deze bestaande ontwikkeling.

In het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling is te lezen dat de voorliggende locatie in onderling overleg tussen de aanvrager, de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de vertegenwoordiger van Ruimte Vlaanderen en de vertegenwoordiger van afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling als 'de meest voor de hand liggende van de 3 mogelijke locaties is in eigendom van de aanvrager'. De aanvrager weerlegt daarbij de optie van de gemeente om langs de Mechelsesteenweg een inplanting te doen, gezien dit slechts om gronden in pacht gaat. Door de loods nog 10.00m meer westwaarts op te schuiven, en met de aankoop van het aanpalend perceel 304a werd nog een bijkomende inspanning geleverd om de aansluiting op het aanpalende woongebied zo nauw mogelijk te maken. Bijkomend werd een landschapsplan opgemaakt om de integratie in het omliggende landschap nog te versoepelen.

d) In toepassing op art. 4.3,1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De afstand tot de omliggende woningen is te groot om tot overmatige hinder te leiden. In de milieuvergunning worden steeds de nodige maatregelen genomen om landbouwbedrijven zo hinderloos mogelijk te maken. Daarbij dient opgemerkt dat het om witloofkweek gaat en niet om veeteelt. Evenmin wordt er ingrijpend geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van het project staat in verhouding tot de aangetoonde landbouwactiviteit, die thuishoort op deze plaats. De aanvraag heeft geen noemenswaardige impact op de mobiliteit.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek is er bezwaar tegen het teloor gaan van uitzicht vanaf het voorliggende woonlint, en de waardevermindering die daaruit voortvloeit voor deze woningen. Een dergelijk uitzicht kan niet als een te vrijwaren recht gehandhaafd worden in de ruimtelijke ordening. Een dergelijke vrijwaring zou elke verdere ontplooiing van ruimtelijke activiteiten onmogelijk maken.

Verder wordt nog gewezen op de beperkte uitrusting van de straat in deze dient gewezen op het art 4.3.5.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die voor een heel groot aantal functies oplegt dat slechts kan gebouwd worden aan een weg die daartoe voldoende is uitgerust, maar dit net voor de landbouwfunctie niet oplegt, om de eenvoudige reden dat het niet de bedoeling kan zijn om het landbouwgebied te gaan verstenen in functie van landbouwbedrijven. De landbouwvoertuigen zijn dan ook zo uitgerust dat gebruik kan gemaakt worden van minder goed uitgeruste (en smalle) wegenis.

Verder wordt nog gewezen op problemen van wateroverlast en erosie. Hier dient gesteld dat de natuurlijke terreingesteldheid, onder een helling, inderdaad afstromend water met zich mee kan brengen, maar dat binnen het ontwerp geopteerd is voor slechts een minimale uitgraving en minimale verharding, met een kleine ingraving en taluds. Dit moet waarborgen dat het afstromend water op het eigen terrein zal opgevangen worden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het agrarisch gebied;*
- de exploitantenwoning voldoet aan de wettelijke bepalingen terzake;*
- Duurzame Landbouwonwikkeling bracht een gunstig advies uit m.b.t. de lokalisatie van het bedrijf, de leefbaarheid en de benodigde ruimte in functie van de bedrijfsgegevens;*
- het goed ligt aan de rand van een agrarisch gebied, dat niet als landschappelijk waardevol werd aangeduid en dat herbevestigd*
- de aanvraag ligt binnen een strook van 200m à 300m vanaf de F.Mombaertstraat die al veelvuldig ingesneden werd door woonstraten, en niet mee werd opgenomen in het openruimtegebied volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De afstand tot het voorliggende woongebied van ca. 70m is klein te noemen in het kader van de totaliteit van dit landbouwgebied;*
- een inplanting die nog dichter aansluit bij de aanpalende woonstructuur zal niet langer een draagvlak kunnen vinden in de omgeving;*
- er is voor een bebouwing gekozen die zo compact mogelijk is, met een minimale wijziging van het bodemreliëf en slechts de strikt noodzakelijke bedrijfsverhardingen.*

...

Art. 2

De aanvraag ingediend door de heer en mevrouw Luc & Rita Salens-Van Der Elst, Engelenstraat 27, 3070 Kortenberg, inzake de nieuwbouw van een witloofschuur met aanpalende woning en bijhorende erfverharding, gelegen Vosseputten zn te Kortenberg, kadastraal bekend afdeling 2, sectie A, perceelnummers 296a, 304b, 304a en 305a, te vergunnen, met volgende voorwaarden:

- *op het inplantingsplan wordt de oppervlakte van de infiltratievoorziening in overeenstemming gebracht met de maatgeving op de andere plannen en volgens de aanstipijst van de hemelwaterverordeningen;*
- *de voorwaarden, geformuleerd in het advies van de Brandweer van 15 februari 2014 stipt na te leven (bijlage 1);*
- *de voorwaarden, geformuleerd in het advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling van 12 februari 2014 stipt na te leven (bijlage 2);*
- *het opgemaakte landschapsplan na te leven en de beplantingen aan te brengen binnen het eerste plantseizoen volgend op de beëindiging van de werken;*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende en de tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de verwerende en de tussenkomende partijen slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden 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 partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

1) Ernstige nadelen

a) Uitzicht

Het spreekt voor zich dat het uitzicht van verzoeksters wordt gehinderd door de bouw van een witloofschuur met aanpalende woning, te meer de witloofschuur en de aanpalende woning volgens de ingediende plannen maar liefst een oppervlakte van $2400\text{ m}^2 + 144\text{ m}^2 = 2544\text{ m}^2$ zal innemen. De landbouwloods wordt ingeplant op minimum 11 meter 27 van de buurtweg, op minimum 18 meter 41 van de rechter perceelsgrens en op minimum 19 meter 83 van de linker perceelsgrens. (zie beschrijving stuk 3)

Daarnaast wordt de schuur voorzien van 1 groot zadeldak met een kroonlijst- en nokhoogte van 5.60m, respectievelijk 10.10m. De woning wordt afgewerkt met een schilddak. De kroonlijsthoogte is dezelfde als die van de loods, de nokhoogte is 7.17m.

Het volume van de loods dat te vergelijken valt met het volume van een ruime sporthal met die afmetingen, verhindert onmiskenbaar het uitzicht van verzoeksters.

Dit volume is alleszins niet in verhouding met de omliggende éénsgezinswoningen en zal het open zicht van verzoeksters op de omliggende akkers hinderen.

Het terrein in zijn huidige toestand, zonder bebouwing laat toe dat verzoeksters en omwonenden een uitgestrekt zicht hebben op de achterliggende weiden en akkers. Vanop het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft men bovendien aan de ene kant een uitzicht op het Atomium en zelfs de basiliek van Koekelberg en aan de andere kant de Romboutstoren van Mechelen. Dit is de enige plek in Erps-Kwerps waar men dit uitzicht heeft. Dit uitzicht zal alleszins niet meer mogelijk zijn bij de bouw van het nieuwe project. (stuk 12)

De tuinen van eerste en tweede verzoeksters strekken zich uit tot aan het perceel gekadastraerd onder 295A. Dit betekent, gelet op de omvang van de schuur dat de loods de facto wordt ingeplant in de achtertuin van eerste en tweede verzoeksters.

Immers de tuinen van eerste en tweede verzoeksters alsook de tuin van eerste verzoekster en het terrein waarop de loods wordt ingeplant wordt niet gescheiden door een draad of natuurlijke aanplanting.

De hinder met betrekking tot het uitzicht zal nog bijkomend worden versterkt door de grondophopingen die voorzien zijn, namelijk 1,00m vooraan en 0,50m achteraan het gebouw. Bovendien vertoont het terrein een hellend vlak dat de aanwezigheid van de loods benadrukt. Het niveau van het perceel waarop de witloofschuur staat ingeplant is veel hoger gelegen dan het niveau van de percelen van de wooneenheden in de Frans Mombaersstraat en meer bepaald van de percelen van verzoeksters. Zelfs bij bebouwing op de nu nog braakliggende strook tussen de woningen met nrs. 160 en 182, zal de loods manifest boven de woningen uittorenen en zal alzo het zicht van verzoeksters en meerbepaald derde verzoekster verhinderen.

Teneinde een meer gesloten en éénvormig karakter te creëren naar de omliggende woningen toe hebben de heer en mevrouw SALENS-VAN DER ELST in hun nieuwe plan een heg in combinatie met enkele bomen voorzien rondom de loods en de woning.

Het is echter naïef te geloven dat een dergelijk volume kan worden verstoppt achter een heg en enkele bomen.

Verzoeksters voegen hier nog aan toe dat, conform de vaste rechtspraak van uw Raad, de verplichting om een groenscherm aan te leggen het gegeven versterkt dat het oprichten van de loods een zware impact zal hebben op de omgeving. ((Raad Vergunningsbetwistingen, 3e kamer, nr. S/2012/0060 d.d. 28.03.2012)

De woning van eerste verzoekster heeft aan de tuinkant 4 ramen die één voor één een uitzicht bieden op het open agrarisch gebied. (stuk 13)

Ook tweede verzoekster heeft een ruim uitzicht over het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft. (stuk 14)

De woningen van verzoeksters werden immers zo gebouwd en ingericht om een optimale lichtinval te creëren en om optimaal te kunnen genieten van het prachtige uitzicht.

Het volume van de woning zal verder ook het zonlicht voor eerste en tweede verzoekster beperken, nu de loods een schaduw zal werpen op de tuin van eerste en tweede verzoeker.

Gelet op het hierboven gestelde zal het nadeel dat verzoeksters zullen leiden, niet meer hersteld kunnen worden, van zodra de geplande werken zijn uitgevoerd.

b) Geluid en geur

De witloofloods, opslagruimte en de daarbijhorende nieuwe aanpalende woning zal alleszins de nodige geluids- en geurhinder met zich mee brengen, die niet kunnen worden getolereerd in de specifieke omgeving van ERPS-KWERPS en meerbepaald in de Frans Mombaersstraat.

De plannen voorzien in 2 tot 3 verharde toegangswegen naar de landbouwloods en woning. Bovendien zou er ook een parkeerzone op het terrein worden voorzien alhoewel hierover de minste duidelijkheid bestaat.

Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft bevat op dit moment enkele onverharde wegen die tussen de akkerweiden lopen.

De toegankelijkheid die aanvragers willen creëren bewerkstelligt het toenemend verkeer naar en van de loods, van cliënteel, werknemers,.. wat alleszins complicaties heeft voor de omliggende bewoners waaronder verzoeksters: bijkomende drukte in de Frans Mombaersstraat, geluidshinder van de voorbijrijdende wagens en vrachtwagens voor het transport van het witloof en dit op ongepaste tijden, zoals het transport naar de vroegmarkt,

Verzoeksters zullen hiervan alleszins last ondervinden, niet alleen wanneer ze zich in de tuin bevinden of een raam hebben openstaan, maar alleszins ook, ten gevolge van de zeer dichte inplanting, wanneer zij zich in huis bevinden.

De landbouwschuur zelf zal ook voor de nodige geluidsoverlast zorgen. Het is immers een bedrijf dat 24u op 24u, 7 dagen op 7 draaiende wordt gehouden. De tractoren die op het terrein zelf zullen rondrijden en de landbouwmachines die gebruikt zullen worden in de schuur voor het telen van witloof zullen de rust voor verzoeksters alleszins vestoren

gelet op de omvang van de schuur.

Ook geurhinder is niet weg te denken bij een dergelijke loods. Het transport die van en naar de loods rijdt, de hoge concentratie aan sproeistoffen die zullen worden gebruikt bij het bemesten, al deze geuren horen niet thuis in een nu nog ongeschonden open agrarisch gebied.

Daarnaast bestaat er heel wat onduidelijkheid over de teelt die in werkelijkheid zal worden gevoerd in de landbouwloods. De rundveetak die de heer en mevrouw SALENS-VAN DER ELST momenteel tevens onderhouden zou niet mee worden verhuisd.

Evenwel bestaat geen enkele zekerheid dat de teelt zal worden beperkt tot witloof, nu de aangevraagde loods uitbreidbaar is. Een functiewijziging zal zich in die zin al snel opdringen.

Eenmaal de werken begonnen zijn, zal dit nadeel dat verzoeksters leiden, moeilijk te herstellen zijn.

c) Erosie

De gemeente ERPS-KWERPS en in het bijzonder de Frans Mombaersstraat heeft de afgelopen jaren enorm te kampen gehad met water- en modderoverlast. Hiertoe werden er door de gemeente in 2011 enkele initiatieven genomen om de erosieproblemen aan te pakken door een erosiebestrijdingsplan op te stellen. (stuk 15)

En zelfs deze initiatieven hebben niet het gewenste resultaat opgeleverd. (stuk 17)

Gelet op de omvang van het project en de bijhorende erfverharding kan er alleszins worden verwacht dat het project een bijkomende wateroverlast of erosieproblemen met zich zal meebrengen. Op het terrein zijn immers nog geen nutsvoorzieningen aanwezig, zodat de desbetreffende grondwerken verzakkingen en/of modderstromen tot gevolg kunnen hebben.

Ook dit nadeel zal moeilijk hersteld kunnen worden van zodra de geplande werken zijn uitgevoerd.

d) Waardevermindering

Tot slot zal het project ook een aanzienlijke waardevermindering van het perceel van verzoeksters tot gevolg hebben, nu het uitzicht op het open agrarisch gebied, de reden ook waarom verzoeksters zich daar gevestigd hebben, ernstig zal worden verstoord.

Dergelijke uitzichten zijn de dag van vandaag haast onbetaalbaar geworden. Logischerwijze kunnen verzoeksters dan ook niet akkoord gaan met de inplanting van een dermate omvangrijke loods die niet alleen hun uitzicht, maar ook de rust en de waarde van hun woning zal doen verminderen.

Ook dit nadeel zal moeilijk hersteld kunnen worden, na uitvoering van de geplande werken.

2) Moeilijk te herstellen

De aard en de omvang van de hiervoor beschreven nadelen, zal ervoor zorgen dat het nadeel voor verzoeksters bij niet-schorsing, waardoor de aanvragers hun project aldus kunnen uitvoeren, gedurende de duur van de procedure niet zal kunnen weggenomen worden.

Indien de loods en de woning ook effectief zullen worden opgericht, is de latere afbraak ervan alleszins niet evident!

Verzoeker zijn immers particulieren die er niet in zullen slagen om de niet langer vergunde loods en de bijkomende wegenis die is voorzien, af te breken en de plaats in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Bijgevolg dient ook dit nadeel evenzeer als een moeilijk te herstellen nadeel beschouwd te worden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoeksters werpen op dat de bouw van de witloofschuur en aanpalende woning ertoe zal leiden dat hun uitzicht wordt belemmerd, alsook dat er geluids- en geurhinder en bijkomende wateroverlast of erosieproblemen zullen worden gecreeerd en dat hun percelen een waardevermindering zullen ondergaan. Zij menen dat deze nadelen bij een niet-schorsing gedurende de duur van de procedure niet zullen kunnen weggenomen worden.

Welnu, voor wat de vermeende hinder betreft kan worden verwezen naar de argumentatie met betrekking tot het belang van verzoeksters.

De vergunde witloofschuur met bijhorende bedrijfswoning komt geheel zone-eigen te liggen; een landbouwactiviteit hoort immers thuis in agrarisch gebied.

Bovendien gaat het hier dan nog om een landbouwactiviteit die geen geurhinder met zich meebrengt. Witloof is namelijk een groente die volledig geurloos is en die geteeld wordt in humusarme grond, dat wil zeggen dat er geen organische meststoffen aan te pas komen.

Daarnaast brengt het voorliggend landbouwproject evenmin lawaaihinder met zich mee. Er zal hier namelijk geen sprake zijn van chronisch vervoer van vrachtwagens of cliënteel. Het gaat hier immers niet om een soort van industriële landbouwproductie, maar om een enkele landbouwloods waar slechts witloof in wordt geteeld!

Los van het feit dat vergunningen steeds worden afgeleverd zonder te raken aan de rechten van derden, dient bovendien nog te worden gewezen op het feit dat bepaalde hinder eigen is aan een gebied.

Uw Raad wees er recent nog op dat van een verzoekende partij die in, dan wel in de nabijheid van, een agrarisch gebied woont in redelijkheid een normale mate van tolerantie ten aanzien van hinder eigen aan een dergelijk gebied mag worden verwacht. Er zal met andere woorden pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een agrarisch gebied enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder anderzijds in hoofde van de

verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.²

In casu tonen de verzoekende partijen niet, minstens niet op een voor de schorsing voldoende wijze, aan dat voormeld evenwicht wordt verstoord, laat staan dat het zou worden verbroken ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Zoals reeds gesteld, zal er geen geurhinder zijn.

Het bijkomend verkeer zal dermate gering dat verzoeksters er geen last van zullen hebben.

Bovendien overstijgt de stelling, dat het landbouwbedrijf geur- en geluidshinder zal genereren, het niveau van de loutere hypothese niet en kan het daarom alleen al niet als een ernstig nadeel worden aangemerkt en dit nog los van de vaststelling dat niet ingezien kan worden dat het betrokken nadeel tevens moeilijk te herstellen zou zijn.

De beweerde visuele hinder vertoont de voor de schorsing vereiste ernst evenmin. De omstandigheid, dat verzoeksters op een ruime afstand van de op te richten constructie wonen en hun uitzicht in die richting aldus ruimschoots behouden blijft, maakt weinig waarschijnlijk dat door de oprichting van het landbouwbedrijf hun percelen een waardevermindering zullen ondergaan.

Daarnaast zeggen verzoeksters dat de realisatie van het project moeilijk herstelbaar is, gezien zij particulieren zijn en er dus niet in zullen slagen om na gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing de vergunde loods en bijkomende wegenis die is voorzien of te breken en de plaats in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Dit argument kan onmogelijk dienen tot het leveren van het bewijs van een moeilijk te herstellen nadeel. Het loutere feit van het opstarten van de werken van het bouwproject, waartoe de vergunning verleend is, is geen moeilijk te herstellen nadeel an sich, in tegenstelling tot wat verzoeksters in hun verzoekschrift lijken te stellen.

Er is dan ook niet voldaan aan de eerste, in artikel 4.8.18., §2 VCRO, gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing enkel bij wijze van voorlopige voorziening geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen.

Ook aan de tweede voorwaarde voorzien in artikel 4.8.18., §2 VCRO, i.c. het aanvoeren van ernstige middelen die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden, is niet voldaan, zoals hierna zal worden toegelicht.
...

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Verzoekende partijen beperken zich in hun inleidend verzoekschrift tot een verwijzing naar diverse hinderaspecten en een loutere opsomming van mogelijk te verwachten nadelen, zonder dat zij concrete en precieze aanduiding verschaffen over de aard en de

omvang van de nadelen en zonder enig concreet stuk voor te leggen dat Uw Raad toelaat om de ernst, laat staan het moeilijk te herstellen karakter ervan, daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen (zie R.v.V.b., nr. S/2011/75, 6 juli 2010). De vermeende hinderaspecten zijn dermate vaag omschreven dat ze het niveau van de loutere hypothese niet overstijgen en er valt evenmin op te maken of ze rechtstreeks voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dan wel uit de exploitatie van het witloofbedrijf als vergunde constructie (zie dienaangaande R.v.V.b., nr. S/2012/172, 22 augustus 2012).

34. Verzoekende partijen menen vooreerst een MTHEN te zullen lijden omdat hun uitzicht zogezegd gehinderd zou worden door de vergunde constructies van verzoekers tot tussenkomst.

Hierbij dient in eerste instantie opgemerkt te worden dat verwerende partij er terecht heeft op gewezen dat het terrein van verzoekers tot tussenkomst waarop de vergunde constructies zullen opgericht worden volgens het gewestplan Leuven gelegen is in herbevestigd agrarisch gebied, en dus niet in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Eventuele schoonheidswaarde van het landschap in agrarisch gebied geniet hierbij niet dezelfde bescherming als in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zodat enkel vermeende hinder die de perken te buiten gaat van hetgeen men in dergelijk gebied mag verwachten desgevallend een ernstig nadeel kan opleveren (R.v.V.b., nr. S/2011/167, 20 december 2011; R.v.V.b., nr. S/2012/134, 20 juni 2012).

Verzoekers laten echter na op precieze en concrete wijze aannemelijk te maken in welke mate er sprake zou zijn van onaanvaardbare hinder ingevolge het witloofbedrijf van verzoekers tot tussenkomst.

De omstandigheid dat het uitzicht op het landschap deels gereduceerd zal worden, doch niet volledig zal verdwijnen, toont op zich uiteraard niet aan dat er sprake zou zijn van een ernstig nadeel in hoofde van verzoekers.

Van verzoekers die woonachtig zijn in agrarisch gebied, of zoals in casu aan de rand hiervan, mag een grotere tolerantie verwacht worden ten aanzien van vermeende nadelen betreffende agrarische activiteiten (zie dienaangaande R.v.V.b., nr. S/2011/111, 30 mei 2012). De vermeende ernst van de door verzoekers ingeroepen nadelen kan derhalve niet los gezien worden van de omstandigheid dat verzoekende partijen wisten, minstens vermochten te weten, dat zij bij hun keuze om aan de rand van het agrarisch gebied te komen wonen, konden geconfronteerd worden met vermeende hinder die als inherent aan agrarische activiteiten dient te worden beschouwd.

Specifiek inzake derde verzoekende partij verwijzen verzoekers tot tussenkomst naar de nieuwe verkaveling die recht tegenover haar woning zal gerealiseerd worden, waarbij 5 nieuwe eengezinswoningen zullen opgericht worden. Van enig uitzicht op het witloofbedrijf zal in hoofde van derde verzoekende partij dan ook geen sprake zijn ingevolge de verleende verkavelingsvergunning, zodat zij zich allerm minst kan beroepen op enig ernstig nadeel teneinde de schorsing van de vergunning te kunnen vorderen.

Verzoekers beweren voorts dat hun uitzicht op het Atomium, de Basiliek van Koekelberg en de Romboutstoren ontnomen zal worden ingevolge de inplanting van het witloofbedrijf. De foto's waarnaar door verzoekers verwezen wordt, zijn niet dienstig om enig ernstig nadeel in hoofde van verzoekers vast te kunnen stellen. De foto's zijn duidelijk een ingezoomde versie van de vermoedelijke Romboutstoren, aangezien de

toren vanuit de woningen van eerste en tweede verzoekende partijen geenszins duidelijk zichtbaar is. Het is dan ook geenszins duidelijk of dit effectief de Romboutstoren te Mechelen is. Verzoekers trachten door middel van een ingezoomde versie Uw Raad te misleiden en bovendien kan uit de bijgebrachte foto's helemaal niet nagegaan worden of deze effectief werden genomen vanuit de woningen van verzoekers. Er kan met deze foto's dan ook geen rekening mee worden gehouden bij de beoordeling van het vermeend MTHEN in hoofde van verzoekers.

Daarenboven wordt niet aangetoond wat het zicht van verzoekers op het Atomium en de Basiliek van Koekelberg is, en gelet op de lagere ligging van de woningen van verzoekers, kan deze bewering niet in aanmerking kan genomen worden bij de beoordeling van het vermeend MTHEN in hoofde van verzoekers.

In eerdere rechtspraak omtrent het MTHEN heeft de Raad van State terecht aangenomen dat rekening moet gehouden worden met de bestemming van de terreinen volgens het gewestplan om na te gaan of de beweerdde nadelen eigenlijk niet reeds besloten lagen in de bestemming volgens het gewestplan, waartegen de verzoekers zich per hypothese nooit verzet hebben of die zij zelfs aanvaard hebben door zich naast of in het betrokken bestemmingsgebied te vestigen na de vaststelling van het gewestplan.

Zo werd reeds herhaaldelijk bevestigd dat van bewoners van huizen gelegen in of naast het agrarisch gebied een grotere tolerantiegraad mag verwacht worden ten aanzien van de normale ongemakken die voortvloeien uit deze agrarische activiteit (bv. R.v.St., nr. 72.804, 26 maart 1998, BAUWERAERTS). Op dezelfde wijze mag van verzoekers die zich vestigen in industriegebied een grotere tolerantie verwacht worden voor activiteiten die kaderen binnen de normale exploitatie van dergelijke gebied:

...

In dit geval hebben verzoekers ervoor gekozen zich te vestigen naast een agrarisch gebied. Binnen dergelijk gebied mag men zich eraan verwachten dat landbouwbedrijven vergund en uitgebaat zullen worden. Heden ten dage wil dit zeggen dat er dus ook landbouwloodsen e.d. kunnen opgericht worden, en zelfs industriële veeteeltbedrijven en para-agrarische bedrijven. In die zin is het ook absurd dat verzoekers zich erover beklagen dat hun zicht op het Atomium of de St Romboutstoren teloor zou gaan. Gezien de ligging van hun woonplaats hebben zij nooit in redelijkheid kunnen verwachten dat dit zicht op termijn gevrijwaard zou blijven. Ook andere eigenaars hebben het recht om hun percelen te ontwikkelen conform de geldende - en door verzoekers aanvaarde - gewestplanbestemming.

Verzoekende partijen kunnen overigens geen zakelijke of persoonlijke rechten laten gelden op het behoud op uitzicht op een bepaald monument of gebouw.

Bovendien dient inzake de vermeende aantasting van het uitzicht verwezen te worden naar rechtspraak van Uw Raad dat stelt dat verzoekende partijen geen exclusief recht kunnen laten gelden op een uitgestrekt zicht en een groene omgeving (R.v.V.b., nr. S/2012/74, 30 mei 2012), allerm minst wanneer het in casu gaat om een agrarisch gebied en geenszins een landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat, in tegenstelling tot het agrarisch gebied, een bepaalde bescherming geniet.

De zorg voor het landschap kan er niet toe leiden dat van de vergunningverlenende overheid verwacht mag worden dat zij elke bijkomende impact of verstoring van de open

ruimte moet vermijden en dat dit een ernstig nadeel in hoofde van een verzoekende partij zou veroorzaken. Een eigenaar van een perceel kan derhalve geen aanspraak maken op een blijvend open en ongehinderd uitzicht op zijn omgeving. De Raad van State heeft dienaangaande geoordeeld dat dit des te meer het geval is wanneer in de zaak die voorlag de bestemming van woongebied (met landelijk karakter) en het achterliggende agrarisch gebied bebouwing mogelijk maken (R.v.St., nr. 212.541, 7 april 2011, BERNAERT).

Er is in casu ook slechts een beperkte vermindering, en dus geen verdwijning, van het uitzicht op het landschap, er blijft immers nog steeds een enorm open zicht op het open landschap vanuit de woningen van verzoekers. Wanneer eerste en tweede verzoekende partij achteraan recht uit hun woningen uitkijken, zullen zij nog steeds uitkijken op een open landschap. Het witloofbedrijf wordt immers aan de westelijke zijde van hun woningen ingeplant. Het is dan ook niet redelijk te beweren dat hun uitzicht volledig zal verdwijnen ingevolge de inplanting van het bedrijf, quod non.

Verzoekende partijen werpen ter staving van hun vermeend MTHEN nog op dat er sprake zou van een verlies aan zonlicht ingevolge de inplanting van het witloofbedrijf op ca. 111 meter van de woning van eerste verzoekende partij, ca. 114 meter van de woning van tweede verzoekende partij en ca. 145 meter van de woning van derde verzoekende partij. Gelet op de afstand van de woningen ten opzichte van de inplantingsplaats en de hoogte van het bedrijf, nl. een kroonlijst- en nokhoogte van 5,60 meter respectievelijk 10,10 meter ten opzichte van de genivelleerde maaiveldniveaus rondom de loods, kan in alle redelijkheid niet geoordeeld worden dat er hierdoor sprake zou zijn van een schaduweffect op hun woningen. Allerm minst wordt dit door verzoekers aangetoond door o.a. het bijbrengen van een licht- of schaduwstudie (zie R.v.V.b., nr. S/2011/100, 23 augustus 2011).

Door de lagere inplanting van het witloofbedrijf, in tegenstelling tot de eerste aanvraag, in het glooiend landschap, zullen omwonenden de constructie geenszins gewaar worden als een onaanvaardbare constructie die onaanvaardbare hinder zou teweeg brengen en het uitzicht op onaanvaardbare wijze zal aantasten. Het uitzicht zal in beperkte mate aangetast worden maar niet in die mate dat dit een ernstig nadeel is dat onherstelbaar is.

Bij de aanvraag werd door verzoekers tot tussenkomst een landschapsplan gevoegd waarin beplanting langsheen het woonlint aan de Frans Mombaersstraat wordt voorzien zodat het open landschap behouden blijft (stuk 3). Verwerende partij heeft dienaangaande terecht in het bestreden besluit als voorwaarde opgelegd dat het landschapsplan dient nageleefd te worden en de beplantingen dienen aangebracht te worden binnen het eerste plantseizoen volgend op de beëindiging van de werken. De bewering dat de omstandigheid dat een landschapsplan moet worden nageleefd het gegeven zou versterken dat er een zware impact zou zijn op het landschap is uiteraard niet correct aangezien dergelijk plan net tegemoet komt aan eventuele verzuchtingen van omwonenden. Opnieuw benadrukken verzoekers tot tussenkomst hierbij dat het bedrijf volledig zone-eigen ingeplant wordt, zodat verzoekers die zich aan de rand van dergelijk agrarisch gebied komen vestigen, hiermee ook rekening moeten houden en zich niet kunnen beroepen op een exclusief recht op het behoud van een open uitzicht.

Tenslotte beweren verzoekers nog dat de hinder met betrekking tot het uitzicht nog versterkt zal worden door de grondophopingen op het terrein. Dienaangaande dient vastgesteld te worden dat de grondophopingen vooraan het terrein geenszins zichtbaar zullen zijn voor verzoekende partijen en de grondophopingen achteraan slechts 0,5m

hoog zullen zijn, zodat deze gelet op de lagere inplanting van het bedrijf, ook geenszins zichtbaar zullen zijn voor verzoekende partijen, mede gelet op de aanplantingen rondom het bedrijf.

35. Even ten onrechte wordt in het verzoekschrift beweerd dat de vergunde constructies geluids- en geurhinder zouden teweeg brengen die niet getolereerd zou kunnen worden in de Frans Mombaersstraat. Zo wordt onder meer gewezen op de zogezegd bijkomende drukte, het geluid van voorbijrijdende (vracht)wagens en tractoren en de geur afkomstig van het transport en de sproeistoffen. Verzoekers wijzen hierbij tevens op de mogelijkheid tot uitbreiding van het bedrijf.

Vooreerst wordt verwezen naar het bestreden besluit waarin verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat de afstand tot de omliggende woningen te groot is om tot overmatige hinder te leiden en dat in de milieuvergunning steeds de nodige maatregelen worden getroffen om landbouwbedrijven zo hinderloos mogelijk te maken voor omwonenden, waarbij zij opmerkt dat het in casu een witloofbedrijf betreft en geen bedrijf voor veeteelt, waarmee zij vanzelfsprekend alludeert op het gegeven dat bepaalde hinderaspecten, zoals geur, etc. hier niet ter sprake komen bij de beoordeling van vermeende overmatige hinder.

Zoals uitdrukkelijk vooropgesteld in de bouwaanvraag, wordt het huidige vee niet mee verhuisd naar de nieuwe locatie aan de Vosseputten, zodat van enige vermeende geurhinder geen sprake kan zijn. Het is ridicuul te beweren dat het transport en de vermeende hoge concentratie aan sproeistoffen enige bovenmatige geurhinder op de percelen van verzoekers zou veroorzaken, quod non. De Frans Mombaersstraat is, zoals uitdrukkelijk door verzoekers zelf opgeworpen, een “grote verbindingsweg tussen Kortenbergh en Erps-Kwerps” (zie p. 9 van het inleidend verzoekschrift van verzoekers), waarlangs derhalve dagelijks tal van verkeer passeert langsheen de woningen van verzoekers. Thans voorhouden dat verzoekende partijen zogezegd gehinderd zouden worden door de geur en het geluid van het transport naar en van het witloofbedrijf, dat dus zal plaatsvinden via de buurtweg nr. 11, is dan ook uitermate absurd.

Inzake de transporten dient vastgesteld te worden dat verzoekers ten onrechte voorhouden als zou het witloofbedrijf dagdagelijkse veelvuldige transporten teweeg brengen. Dit is uiteraard niet het geval en wordt evenmin aangetoond. Ten eerste zullen de transporten die er plaatsvinden, gebeuren via de buurtweg nr. 11, die uitgaat op de Frans Mombaersstraat ter hoogte van de woning met huisnummer 190. Verzoekende partijen kunnen dan ook niet ernstig voorhouden dat zij bovenmatig gehinderd zullen worden door de mobiliteit die het bedrijf teweeg brengt gelet op de afstand van het bedrijf tot hun woningen nrs. 158, 160 en 181, en de toegangsweg die aangewend zal worden.

Er is overigens een arrest van Uw Raad voorhanden waarin inzake vermeende verkeersoverlast geoordeeld werd dat transporten die verbonden zijn aan de eigenheid van een bedrijf dat bovendien volledig overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften in agrarisch gebied gelegen is, geen MTHEN kan uitmaken (R.v.V.b., nr. S/2012/32, 20 februari 2012). Verzoekers hebben er nu eenmaal voor gekozen om zich te komen vestigen aan de rand van een agrarisch gebied (en dus niet een landschappelijk waardevol agrarisch gebied) zodat zij vermochten te weten dat in dergelijke gebieden landbouwbedrijven en de hieraan verbonden aanvaardbare hinderaspecten nu eenmaal mogelijk zijn.

Verzoekers laten na in concreto aan te tonen dat er effectief sprake zou zijn van

vermeende geluidshinder. Er wordt geen studie bijgebracht, geen metingen, ... Daarenboven wijzen verzoekers erop dat zij op hun huidige locatie in het centrum van Kortenberg nooit enige klacht hebben ontvangen van buurtbewoners inzake vermeende geur- en/of geluidshinder.

Wanneer vermeende geluidshinder wordt ingeroepen als MTHEN, moeten nochtans voldoende concrete en precieze gegevens worden aangereikt om de geluidshinder effectief te onderzoeken en te beoordelen. Bij gebrek aan nadere gegevens of enige meting, waarbij de Raad enkel rekening kan houden met wat in dat verband in het inleidend verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, is de ingeroepen geluidshinder niet ernstig, noch moeilijk te herstellen (R.v.V.b., nr. S/2011/114, 20 september 2011).

Ten overvloede wijzen verzoekers tot tussenkomst erop dat het terrein achter de tuinen van verzoekers tot tussenkomst gelegen in agrarisch gebied eveneens bewerkt worden door tractoren ed. zodat zij niet ernstig kunnen voorhouden dat het geluid van tractoren een ernstig nadeel zou vormen.

Er wordt in het inleidend verzoekschrift en de stukken van het administratief dossier derhalve absoluut niet aangetoond dat er sprake zou zijn van abnormale of ernstige overlast ingevolge de exploitatie door verzoekster tot tussenkomst. Er is dan ook geen sprake van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

36. Verzoekers beweren tevens dat de Frans Mombaersstraat de afgelopen jaren te kampen zou hebben gehad met water- en modderoverlast en dat het project van verzoekers tot tussenkomst een bijkomende wateroverlast of erosieprobleem zou meebrengen, omdat er op het terrein geen nutsvoorzieningen aanwezig zijn en de grondwerken bijgevolg verzakking en/of modderstromen tot gevolg zullen hebben.

Opnieuw beperken verzoekers zich tot een vage en algemene beschrijving van de vermeende hinder, zonder hierbij in concreto aannemelijk te maken dat er ingevolge het project van verzoekers tot tussenkomst daadwerkelijk wateroverlast of erosieproblemen zich zouden voordoen.

Nochtans komt het aan verzoekende partijen toe om, wanneer vermeende wateroverlast en/of erosieproblematiek wordt ingeroepen als MTHEN en het perceel niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, te bewijzen dat er door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing effectief een zodanige wateroverlast en/of erosieproblematiek zal kunnen ontstaan die voor hen een ernstig nadeel vormt.

Een verwijzing naar een nieuwsbrief van het Dijle- en Zennebekken van juli 2011 (zie stuk 16 administratief dossier verzoekende partijen) waarin wordt uiteengezet op welke wijze de gemeente Kortenberg de erosiebestrijding wenst aan te pakken, toont uiteraard niet aan dat verzoekers een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel zullen ondervinden ingevolge de bouwplannen van verzoekers tot tussenkomst. Integendeel tonen verzoekers met dit stuk aan dat er in de gemeente Kortenberg effectief acties worden ondernomen tegen wateroverlast en/of erosieproblematiek in de Frans Mombaersstraat.

Een verwijzing naar twee ongedateerde foto's van een lichtelijk ondergelopen Frans Mombaersstraat ter hoogte van een verderop gelegen woning met huisnummer 149 toont evenmin een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan in hoofde van

verzoekende partijen ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, waarbij een vergunning werd afgeleverd voor een bouwproject aan de Vosseputten, een zijweg van de Frans Mombaersstraat ter hoogte van huisnummer 190.

Bovendien dient vastgesteld dat de woningen van verzoekers op geruime afstand van de site van verzoekers tot tussenkomst gelegen zijn, zodat de bouwwerkzaamheden onmogelijk enige vermeende water- en/of modderoverlast op de percelen van verzoekers tot gevolg kunnen hebben.

Tenslotte verwijzen verzoekers tot tussenkomst naar het verslag van de PSA en het bestreden besluit waarin terecht wordt geoordeeld dat er geen maatregelen moeten genomen worden inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van de komberging en dat door verzoekers tot tussenkomst voldoende voorzieningen worden getroffen opdat wordt voldaan aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes zodat in alle redelijkheid kan verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt (zie p. 5 van het bestreden besluit – stuk 1).

Inzake de grieven van verzoekers met betrekking tot de door hen ingeroepen wateroverlast en erosie heeft verwerende partij terecht en afdoende geantwoord dat de aanvraag voorziet in slechts een minimale uitgraving en minimale verharding met een kleine ingraving en taluds zodat er voldoende waarborgen zijn dat eventueel afstromend water op het eigen terrein al opgevangen worden.

Aldus bestaat er in hoofde van verzoekers geen enkel persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel inzake de vermeende wateroverlast en erosieproblematiek, minstens maken zij dit niet voldoende aannemelijk opdat de schorsing van de vergunning verantwoord zou kunnen worden.

37. Verzoekers menen in het inleidend verzoekschrift tenslotte dat het project van verzoekers tot tussenkomst een zgn. aanzienlijke waardevermindering van hun percelen tot gevolg zal hebben, aangezien het zagezegd onbetaalbaar uitzicht op het open agrarisch gebied ernstig verstoord zou worden ingevolge de bouw van het nieuwe bedrijf.

Verzoekende partijen gaan hierbij volledig voorbij aan vaststaande rechtspraak van Uw Raad dat een vermeend financieel nadeel geenszins aangemerkt kan worden als een ernstig nadeel opdat een vergunning geschorst zou kunnen worden, doch integendeel in principe herstelbaar is (R.v.V.b., nr. S/2012/41, 29 februari 2012). Bovendien worden er door verzoekers geen gegevens bijgebracht die de Raad kunnen toelaten de omvang en de ernst van de vermeende waardevermindering van hun woningen concreet te beoordelen.

38. Uit het voorgaande volgt dan ook dat verzoekers compleet nalaten op voldoende en concrete wijze aan te tonen in welke mate er sprake zou zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de zin van art. 4.8.18, §2, tweede lid VCRO opdat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning van verzoekers tot tussenkomst geschorst zou kunnen worden, quod non.

...

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, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen 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 partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen 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.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, halen de verzoekende partijen aan dat het uitzicht dat zij momenteel genieten op de achterliggende weiden en akkers zal aangetast worden door de inplanting van de volumineuze witloofschuur met aanpalende woning.

Tevens zal, gelet op de omvang van de loods, het zonlicht in de tuinen van de eerste en tweede verzoekende partij weggenomen worden, wat resulteert in schaduwhinder. De verzoekende partijen werpen daarnaast op dat de aanvraag geluids- en geurhinder met zich zal meebrengen door toenemend verkeer van en naar de loods en tengevolge van de bedrijvigheid in en rond de witloofschuur. Ook vrezen zij voor bijkomende wateroverlast of erosieproblemen, verwijzende naar de wateroverlast van de afgelopen jaren en gegeven de omvang van de loods en de bijhorende erfverharding.

Tot slot menen de verzoekende partijen dat hun percelen een aanzienlijke waardevermindering zullen ondergaan gelet op de aangehaalde verstoring van het uitzicht op het open agrarisch gebied.

3.

Wat de door de verzoekende partijen aangevoerde visuele hinder betreft, dient vooreerst te worden vastgesteld dat het project gelegen is in agrarisch gebied, waar de schoonheidswaarde van het landschap niet de speciale bescherming geniet als in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een agrarisch gebied en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag

verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Uit de luchtfoto's en het fotomateriaal van de betrokken percelen, bijgebracht door de verzoekende partijen, blijkt inderdaad dat zij momenteel een uitgestrekt zicht hebben op het open agrarisch gebied en dat dit ongeschonden uitzicht zal worden aangetast door de inplanting van de loods met aanpalende woning. Uit de fotoreportage blijkt evenwel tevens dat op de terreinen van de eerste en tweede verzoekende partij links achteraan struiken of bomen zijn geplant waarop zij vanuit hun woning uitkijken.

Zodoende zullen zij vanuit hun woning veeleer slechts deels, namelijk recht vooruit, een open uitzicht op het achterliggend agrarisch gebied hebben. Bovendien verdwijnt dit zicht geenzins, gezien de aangevraagde loods ten noordwesten van de tuinen van de eerste en de tweede verzoekende partij op een ruime afstand, ongeveer 100 meter, van hun woning wordt ingeplant. Bijgevolg genieten zij vanuit hun woning en tuin nog steeds van een rechtstreeks zicht op het achterliggende open landschap en beïnvloedt de inplanting van de loods hun uitzicht slechts in beperkte mate.

Eenzelfde vaststelling kan gemaakt worden in hoofde van de derde verzoekende partij, wiens perceel nog iets verder gelegen is, met name aan de overkant van de Frans Mombaertsstraat. De loods zal ten aanzien van haar perceel in het noordoosten liggen en haar rechtstreeks zicht op het landschap geenzins wegnemen. De verzoekende partijen kunnen daarnaast onmogelijk, minstens niet zonder meer, verwachten dat in een dergelijke agrarische omgeving hun uitzicht ten allen tijde onaantast zal blijven. Gelet op voorgaande vaststellingen, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen de ernst van de ingeroepen visuele hinder onvoldoende aantonen.

In zoverre de verzoekende partijen op eerder summiere wijze aanvoeren dat het zonlicht in de tuinen van de eerste en tweede verzoekende partij zal beperkt worden door het volume van de loods met woning, stelt de Raad vast dat zij nalaten de omvang van de beweerde zonlichtafname te concretiseren zodat de ernst van het ingeroepen nadeel niet kan worden onderzocht en de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval niet kan verantwoorden.

4.

Met betrekking tot de ingeroepen geluids- en geurhinder, afkomstig van de bedrijfsactiviteiten, merkt de Raad op dat deze nadelen niet rechtstreeks voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan, maar veeleer betrekking hebben op de (huidige) exploitatie van het bedrijf van de tussenkomende partijen en derhalve voortvloeien uit de milieuvergunning.

Inzake de aangehaalde bijkomende water- en modderlast stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen onvoldoende concrete en precieze gegevens bijbrengen waaruit de ernst van deze nadelen zou blijken. Uit de neergelegde foto's van wateroverlast op een niet nader aangeduid adres in de Frans Mombaertsstraat en op grond van een verwijzing naar de initiatieven van de gemeente Kortenberg om de erosieproblemen aan te pakken, blijkt immers niet waaruit de aard en de omvang bestaat van het ter zake voor de verzoekende partijen persoonlijk te verwachten nadeel. Hieruit kan wel afgeleid worden dat deze straat reeds in het verleden wateroverlast kende, doch een en ander laat niet toe te concluderen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing noodzakelijk bijkomende water- en/of erosieproblemen zal veroorzaken die bovendien de verzoekende partijen persoonlijk zullen treffen.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat de desbetreffende grondwerken verzakkingen of modderstromen tot gevolg kunnen hebben, lijken de verzoekende partijen te verwijzen naar nadelen die niet rechtsstreeks voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, maar eerder het gevolg zijn van het feit dat de vergunde werken niet volgens de regel van de kunst zullen worden uitgevoerd. De verzoekende partijen laten na vermelde nadelen op een voor schorsing voldoende wijze te concretiseren, zodat ze als louter hypothetisch en dus als niet ernstig dienen afgewezen te worden.

Wat de ingeroepen waardevermindering door het verlies van uitzicht op het open agrarisch gebied betreft, merkt de Raad op dat een financieel nadeel principieel herstelbaar is en dat de verzoekende partijen het tegendeel niet aantonen.

5.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen 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 uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER