

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2013/0157 van 11 juni 2013  
in de zaak 1112/0840/SA/3/0751

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Kurt VANTHUYNE  
kantoor houdende te 8870 Izegem, Baronstraat 68  
en  
advocaat Jo GOETHALS  
kantoor houdende te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151b/41  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 juli 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 7 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de bvba [REDACTED], hierna de aanvrager, tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een loods.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 november 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jo GOETHALS die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### **III. FEITEN**

Na drie eerdere weigeringen dient de aanvrager op 1 juli 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een loods”*.

De aanvraag beoogt de oprichting van een loods dienstig voor de opslag en verwerking van bloembollen. De loods heeft een afmeting van 75m bij 62,10m en is 7,6m hoog, waarvan het achterste gedeelte is ingegraven, en wordt opgericht in y tongpanelen met houten gevelbekleding ter hoogte van de bureauruimten. Intern is de loods opgedeeld in verschillende zones gaande van 15 koelcellen tot een droogplaats, kiemcellen, een labo en ruimten voor het marktklaar maken van bloembollen die uitgeven op 4 sectionale poorten. Achteraan wordt nog voorzien in een serre en een wasplaats voor de machines. Rechts van de loods wordt voorzien in een buffervijver en een proeftuin, links worden er 22 parkeerplaatsen voor het personeel voorzien.

De in de omgeving bestaande toestand wordt gekenmerkt door een combinatie van woningen en handelszaken. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft vormt de overgang tussen het woongebied met landelijk karakter, een verderop gelegen zone voor milieubelastende industrie en het open agrarisch gebied. Aan de overzijde van de bouwplaats bevindt zich nog een uitloper van het woonlint.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan ‘Kortrijk’, gelegen in 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 23 november 2011 tot en met 23 december 2011, worden twee bezwaarschriften en een petitie ondertekend door 17 personen ingediend. Een van de bezwaarschriften wordt ingediend door de huidige verzoekende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling – West Vlaanderen brengt op 12 augustus 2011 een ongunstig advies uit. Zij is van oordeel dat niet wordt aangetoond dat de aanvraag een professioneel geleid, volwaardig tuinbouwbedrijf betreft.

Infrax brengt op 31 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke verleent op 15 november 2011 laattijdig een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager en motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

*De nieuwe aanvraag betreft opnieuw het bouwen van een loods voor bloembollen met alle nodige ruimtes en functies.*

*Wat is er gewijzigd in dit ontwerp ten opzichte van de vorige aanvragen:*

- *Loods wordt dichter ingeplant tegen de rooilijn (25m ipv 48m)*
- *Er is geen groenscherm van 3m breed meer voorzien langs de linkerperceelsgrens*
- *Gebouw ingeplant op 10,85m van de linkerperceelsgrens (ipv 13m)*
- *Parkeren aan de linkerkant van het gebouw (ipv voor gebouw)*
- *Het gebouw heeft een lichtjes andere vorm. Oppervlakte en volume zijn groter*
- *de bouwhoogte is hoger 7,60m ipv 7m*

...

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

*De aanvraag doet mede gelet op de aard, de omvang, de vormgeving en de inplanting geen afbreuk aan de omgeving. Er is dus geen verzwarende impact op de omgeving en het project is ook verenigbaar met de plaatselijke toestand. De aanvraag werd getoetst op het aspect mobiliteit en is niet negatief.*

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

- *Er moet worden voorzien in een septische put.*
- *De voorwaarden opgelegd in het advies van Infrax d.d. 31.08.2011 dienen strikt te worden nageleefd.*
- *De voorwaarden opgelegd in het advies van de Brandweer d.d. 30.09.2011 dienen strikt te worden nageleefd.*
- *Eventuele beschadiging aan het openbaar domein dient te worden hersteld door de vergunninghouder.*
- *Er moet ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen na de ingebruikname van het bedrijfsgebouw een groenbuffer van 5m breed worden aangeplant met streekeigen hoogstammig groen en heesters rechts van en achter het bedrijfsgebouw.*

“ ...

Op 15 december 2011 vernietigt de verwerende partij de beslissing van 15 november 2011 omdat ze buiten de decretaal bedoelde vervalttermijn werd genomen en het college van burgemeester en schepenen heeft verzuimd om kennis te geven van de stilzwijgende beslissing zoals vereist in artikel 4.7.19 § 1 VCRO.

Op 21 december 2011 tekent de verzoekende partij administratief beroep aan bij de verwerende partij tegen de beslissing van 15 november 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke. De verwerende partij verklaart dit beroep op 19 januari 2012 zonder voorwerp aangezien de beslissing van 15 november 2011 op 15 december 2011 reeds werd vernietigd.

Op 7 maart 2012 tekent de aanvrager administratief beroep aan bij de verwerende partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 mei 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

### **3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag voldoet niet aan het besluit van de Vlaamse Regering dd. 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) houdende de **dossiersamenstelling** van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Het administratief deel van de loods wordt afgewerkt met een houten gevelbekleding die qua houtsoort en afwerking niet nader wordt omschreven. De plannen voorzien tevens rondom de loods in een aanmerkelijke hoeveelheid verharding. Doordat er op de plannen wordt gewerkt met een straal is het onduidelijk om te bepalen hoe diep deze verharding insnijdt in het agrarisch gebied (op het grondplan wordt de verharding rondom zelfs niet volledig weergegeven). Ook het materiaalgebruik van de verharding (beton, waterdoorlatend materiaal, een combinatie van beide,...) wordt niet nader gespecificeerd. Tevens wordt er rechts van de loods een buffervijver voorzien. De exacte afmetingen hiervan (lengte, breedte en diepte) alsook een doorsnede ontbreken. Tevens geven de plannen aan dat er een open gracht is maar nergens wordt voorzien in een overwelling van deze gracht met het oog op de ontsluiting van het perceel.*

*Het betreft dan ook een aantal essentiële tekortkomingen en door deze gebrekkige plannen kan men onmogelijk met kennis van zaken over de aanvraag oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (Van der Mijnsbrugge)).*

*De plannen tonen duidelijk aan dat het perceel van de openbare weg wordt gescheiden door een fietspad en een open gracht. Dit blijkt ook duidelijk uit de foto's en de aanwezigheid van een duiker die wel op het plan wordt aangegeven. Met het oog op de ontsluiting van het perceel zal een overwelling van de baangracht noodzakelijk zijn. Dit dient te gebeuren in overeenstemming met de **provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelen van baangrachten**. Deze verordening laat een maximale lengte van overwelling of inbuizing toe van 5 m. Afwijkingen van deze lengte kunnen, indien de aanvrager motiveert waarom een grotere lengte dan 5 m nodig is. Er kan afgeweken worden om uitzonderlijk in te buizen of te overwelen over een lengte van 7,5 m maar dan moeten compenserende maatregelen genomen worden. Zowel de lengte van de overwelling of inbuizing alsook eventuele compenserende maatregelen zijn niet*

gekend. De aanvraag voldoet dan ook niet aan de provinciale verordening inzake baangrachten. Dit maakt een **legaliteitsbelemmering** uit om de aanvraag te vergunnen.

De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied. Dit betekent dat moet worden nagegaan of de aanvraag kadert in functie van agrarische of para-agrarische activiteiten.

De **afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling** bracht een ongunstig advies uit. In dit advies wordt gesteld dat de aanvrager reeds herhaaldelijk (sinds 2006!) werd aangespoord om stukken voor te leggen waaruit blijkt dat er sprake is van een volwaardig en professioneel tuinbouwbedrijf.

Aanvrager licht in het beroepschrift toe op heden bloembollen te kweken in Arendonk. Gelet op het feit dat zijn echtgenote uitbater is van de NV [REDACTED] (gevestigd aan de [REDACTED]) en zij samen aldaar ook hun woonplaats hebben wenst aanvrager de activiteiten in Arendonk stop te zetten en deze naar Hulste te verhuizen. Ingevolge het herhaaldelijk ongunstig advies van Land worden een aantal stukken bij het beroepschrift gevoegd in een poging om het bestaan van een volwaardig tuinbouwbedrijf te staven. Deze stukken overtuigen geenszins.

Er wordt een verzamelaanvraag neergelegd uit 2010 en 2011. Uit de verzamelaanvraag 2011 blijkt dat aanvrager over een oppervlakte van 3,25 ha korrelmaïs heeft geteeld en bloembollen/bloemknollen op een totale perceelsoppervlakte van 13,53 ha. De percelen waarop de bloembollen werden geteeld situeren zich allen in de regio Arendonk en staan niet op naam van de aanvrager. Wat het grondareaal betreft in de regio Ingelmunster worden een aantal cultuurcontracten tussen de aanvrager en [REDACTED] neergelegd (percelen met een oppervlakte van 2,72 ha; 1 ha; 0,75 ha en 3,85ha). Opmerkelijk is dat deze contracten allen dateren van 15 februari 2012 (!) net voor indiening van het beroepschrift en dat deze contracten gesloten zijn voor een maximale periode van 10 maanden. Hierdoor nemen deze contracten allemaal een einde op 31 december 2012.

De hoeveelheid grond die de aanvrager daadwerkelijk in eigendom heeft is dan ook beperkt tot een terrein rond de bouwplaats zelf namelijk 3,25 ha. In het beroepschrift wordt gesteld dat de totaal gebruikte grond 26,77 ha bedraagt. Dit klopt niet met de aangeleverde stukken, minstens omvat deze optelsom tevens de 12,50 ha grond te Arendonk. Merkwaardig genoeg geeft aanvrager net als motief voor deze aanvraag aan zijn activiteiten in Ardendonk te willen stopzetten en te herlocaliseren naar de bouwplaats? In een eerder advies merkte de Afdeling Land overigens ook op dat de landbouwgronden waarover de aanvrager rond de bouwplaats beschikt te nat zijn en niet geschikt zijn voor het telen van bloembollen, dit kan juist zijn want uit de verzamelaanvraag van 2011 blijkt dat op de 3,25 ha grond rond de bouwplaats maïs wordt geteeld.

Bij het beroepschrift worden een aantal verkoopfacturen alsook een proef- en saldibalans gevoegd. De facturen betreffen de verkoop van tulpen en dahlia's en tonen aan dat de NV [REDACTED] een belangrijke afnemer is. Enkele van de facturen hebben evenwel betrekking op het uitvoeren van niet nader omschreven werken, het planten van bloembollen die soms door de klant zelf zijn aangeleverd en zelfs de verkoop van vochtige maïs. De proef en saldibalans maakt een onderscheid tussen de verkoop van bloembollen, opbrengsten uit het planten van bloembollen en een post "verkopen in het algemeen". Merkwaardig genoeg zijn de algemene opbrengsten meer dan 10 keer groter dan deze uit de verkoop van bloembollen. Opmerkelijk ook dat er geen enkele aankoopfactuur wordt voorgelegd, minstens dienen toch de moederplanten te worden

aangekocht? Ook facturen voor het transport van de marktklare bloembollen ontbreken. Er worden ook geen stukken voorgelegd van de vaste kosten noch van het loonwerk. Vooral dit laatste is uiterst merkwaardig. Op de bouwplannen worden er immers 22 parkeerplaatsen voorzien voor werknemers maar blijkbaar slaagt aanvrager er op heden in om zonder de hulp van enige werkkraft bloembollen te telen op 12,50 ha grond in Arendonk? Uit contact met de afdeling Land blijkt trouwens dat er op heden in Arendonk helemaal geen loods is waar de geteelde bloembollen kunnen worden opgeslagen en/of verwerkt. Er kunnen dan ook ernstige vraagtekens worden geplaatst bij de aard en omvang van de bestaande activiteiten alsook bij het verhaal van de herlocalisatie. Indien aanvrager de bedoeling heeft om zijn bestaande activiteiten uit te breiden is het logisch dat dit gebeurt in de nabijheid van de bestaande kweekgronden in de plaats van een nieuw perceel aan te snijden en dit zonder zelf op deze nieuwe locatie voldoende grondareaal in eigendom te hebben!

De aard van de activiteiten dient dan wel vanuit stedenbouwkundig en niet vanuit economisch oogpunt te worden bekeken maar op basis van de beschikbare stukken moet er wel zekerheid kunnen worden verschaft over de exacte aard en omvang van de activiteiten van de bestaande en geplande activiteiten. De aanvraag voorziet in 22 parkeerplaatsen voor het personeel. Gelet op de beschikbare grond in de omgeving van de bouwplaats is het moeilijk te geloven dat er voldoende kan worden geteeld om werk te bieden aan 22 werknemers. Tevens worden er maar liefst 3 burelen voorzien en 4 opritten voor vrachtwagens. Men kan zich dan ook niet van de indruk ontdoen dat de aanvraag toch wel erg nauw aansluit bij de activiteiten van de NV [REDACTED] die op haar website aangeeft te leveren in de Benelux en Noord-Frankrijk. De parking voor het personeel kan gemakkelijk dienst doen als parking voor cliënteel.

Op basis van de voorliggende stukken moet worden vastgesteld dat de vragen nog steeds onbeantwoord blijven en er op heden geen sprake is van een volwaardige tuinbouwactiviteit. Bijkomend kan worden opgemerkt dat het niet de bedoeling kan zijn dat aanvrager op de hoorzitting nog een volledige stukkenbundel neerlegt om de aard en omvang van zijn bestaande activiteiten ondersteunen. Indien aanvrager deze stukken reeds bij het instellen van zijn beroep in zijn bezit had dienden deze bij het beroepschrift te worden gevoegd, zeker wanneer aanvrager herhaaldelijk werd gewezen op de noodzaak om dergelijke stukken voor te leggen!

Gelet op de ligging van het perceel langs een gewestweg is een advies van het **Agentschap Wegen en Verkeer** vereist. Er werd evenwel geen advies uitgebracht.

Het advies van **Infrax** en de **Brandweer** is voorwaardelijk gunstig.

De aanvraag moet worden getoetst aan de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (BVR 01.10.2004). De voorgestelde loods, met een dakoppervlakte van 3.808m<sup>2</sup> sluit aan op een hemelwaterput van 20.000 liter met een overloop op het waterreservoir ('buffervijver'). Volgens het plan heeft deze buffervijver een oppervlakte van 390m<sup>2</sup>. Zoals reeds eerder opgemerkt ontbreekt een detail van de vijver en bij gebrek aan gegevens omtrent de diepte kunnen de gegevens uit de aanstiplijst van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwaterputten niet worden gecontroleerd.

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.

*Volgens artikel 4, § 3 van dit besluit dient geen waterparagraaf opgenomen te worden in het besluit betreffende een vergunningsaanvraag indien deze wordt geweigerd op andere gronden. Dit is hier het geval.*

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

*De aanvraag voorziet in het bouwen van een loods met afmetingen van 75m bij 62,10m en een hoogte van 7,6m. In tegenstelling tot voorgaande aanvragen wordt de loods wel ingedeeld in verschillende secties. Bij het beroepschrift wordt een berekening toegevoegd die de omvang van de loods moet verantwoorden. Opmerkelijk is dat deze berekening uitgaat van de veronderstelling dat men over 22 ha grond beschikt om bloembollen te tellen. Zoals reeds eerder aangetoond is dit op basis van de neergelegde stukken en de verklaring van de aanvrager om tot herlocalisatie van de kweek over te gaan, niet realistisch.*

*Zowel op de plannen en in de beschrijvende nota bij de aanvraag is ook melding van een later te realiseren bedrijfswoning. Het dak van de bureelruimte zal dienst doen als terras. Deze vaststelling staat in schril contrast met hetgeen hierover in het beroepschrift uiteen wordt gezet: "Er kan in dit verband opgemerkt worden dat in tegenstelling tot wat de Afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling beweert er GEEN RESIDENTIËLE FUNCTIES voorzien zijn of zelfs maar kunnen worden in de loods. Uit de plannen en simulaties van de loods blijkt zeer duidelijk dat dit gebouw zich niet leent voor residentiële bewoning.". Gelet op het feit dat de aanvrager reeds een bedrijfswoning heeft aan de [REDACTED], is het niet duidelijk waarom op de verdieping van de loods een bedrijfswoning wordt voorzien/nodig is. Aanvrager dient dan ook klaarheid te scheppen over zijn werkelijke bedoelingen.*

*In de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek wordt er gewezen op het feit dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in een zichttas voorziet op de open ruimte. Bepalingen uit het ruimtelijk structuurplan vormen evenwel geen beoordelingsgrond voor stedenbouwkundige aanvragen. Dit betekent niet dat er geen aandacht moet worden besteed aan de inkleding van het gebouw te meer daar de bouwplaats direct paalt aan een woongebied met landelijk karakter!*

*Er moet worden vastgesteld dat er op geen enkele wijze wordt voorzien in een groeninkleding en dit in tegenstelling tot voorgaande aanvragen waar dit wel was voorzien. Dit klemmt des te meer nu er aan de linkerzijde op de grens van het woongebied met landelijk karakter over de volledige lengte van de loods parkeerplaatsen worden voorzien. Dat deze strook ook als brandweg dienst doet kan geen excuus vormen om niets van groeninkleding te voorzien. Net omwille van het aanpalend woongebied met landelijk karakter zou het veel beter zijn om een meer beperkte parking vooraan de loods of aan de rechterzijde te voorzien. Op die manier kan ook de voorziene verharding aan de voorzijde van de loods nuttig worden gebruikt. Ook aan de achterzijde van de loods is enige vorm van groeninkleding aangewezen zodat vanuit het achterliggend open landschap het gebouw visueel minder dominant overkomt en ook de wasplaats voor de machines enigszins aan het zicht wordt onttrokken.*

*Ingevolge artikel 4.3.1, §2 VCRO dienen ook de hinderaspecten te worden beoordeeld. In de bezwaarschriften werden reeds vragen gesteld naar mobiliteits- en geluidshinder. Er moet worden vastgesteld dat de bouwplaats gelegen is langs een gewestweg en dus een goede ontsluiting heeft. Aan de voorzijde van de loods worden 4 sectionale poorten voorzien voor het opladen van marktklare bloembollen op vrachtwagens. Er bevindt zich geen enkel stuk in het dossier die toelaat om de frequentie, tijdstippen,... van het*

transport in te schatten. Dit kan ook niet worden ingeschat op grond van de bestaande kweekactiviteiten in de regio Arendonk want daar is er van een loods voor het marktklaar maken van bloembollen en het transport ervan geen sprake. Op die manier kan onmogelijk worden vastgesteld of de hinder die zal worden veroorzaakt binnen de grenzen blijft van hetgeen voor het aanpalend woongebied met landelijk karakter aanvaardbaar is.

Het belang van duidelijke en voldoende gegevens omtrent de aard en omvang van de activiteiten is bij deze aanvraag omwille van verschillende redenen cruciaal! Sinds 2006 wordt de aanvrager gevraagd om hierover duidelijke en voldoende stukken voor te leggen. Bijna 6 jaar na het indienen van de eerste aanvraag slaagt aanvrager er nog steeds niet in om met overtuigende stukken voor de dag te komen.

De aanvraag is dan ook niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

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

De aanvraag strekt tot het bouwen van een loods voor het kweken en marktklaar maken van bloembollen. Het betreft een herlocalisatie, de aanvrager teelt op dit ogenblik in Arendonk maar wenst zich te herlocaliseren dicht bij de woonplaats en de groothandel in bloembollen NV [REDACTED] uitgebaat door zijn echtgenote te Ingelmunster.

De aanvraag voldoet niet aan het aan het besluit van de Vlaamse Regering dd. 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) houdende de **dossiersamenstelling** van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Er ontbreekt informatie omtrent de aard en exacte omvang van de verharding, het materiaalgebruik en de buffervijver (geen detail, geen afmetingen of diepte).

De plannen tonen duidelijk aan dat het perceel van de openbare weg wordt gescheiden door een fietspad en een open gracht. Dit blijkt ook duidelijk uit de foto's en de aanwezigheid van een duiker die wel op het plan wordt aangegeven. Met het oog op de ontsluiting van het perceel zal een overwelving van de baangracht noodzakelijk zijn. Dit dient te gebeuren in overeenstemming met de **provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten**.

Zowel de lengte van de overwelving of inbuizing alsook eventuele compenserende maatregelen zijn niet gekend. De aanvraag voldoet dan ook niet aan de provinciale verordening inzake baangrachten. Dit maakt een **legaliteitsbelemmering** uit om de aanvraag te vergunnen.

Reeds tot 3 maal toe werd de aanvraag geweigerd bij gebrek aan stukken die het volwaardig agrarisch karakter van de activiteiten bewijzen. De stukken die bij het beroepschrift worden gevoegd overtuigen niet. Aanvrager heeft rondom de bouwplaats slechts 3,25ha in eigendom en vult dit aan met cultuurcontracten (8ha) die net voor het indienen van het beroepschrift werden aangegaan en einde nemen in december 2012. Het totaal grondareaal waarover aanvrager meent te beschikken bedraagt 26,77 ha. Dit klopt niet met de aangeleverde stukken, minstens omvat deze optelsom tevens de 12,50 ha grond in Arendonk. Nochtans is het motief voor deze aanvraag net het stopzetten en herlocaliseren van de kweek vanuit Arendonk naar Hulste. Tevens kunnen zich op basis van een eerder advies van de Afdeling Land vragen worden gesteld of de landbouwgronden rond de bouwplaats al dan niet geschikt zijn voor het telen van



*bloembollen, zowel de aanvrager als de verzamelaanvraag bevestigen dat er op deze grond nu maïs wordt geteeld.*

*Er liggen geen facturen voor van bijvoorbeeld moederplanten, transport, vaste kosten of loonwerk. De aanvraag voorziet in 22 parkeerplaatsen voor het personeel maar de aanvrager slaagt er blijkbaar in om op 12,50 ha in Arendonk bloemen te kweken zonder enige hulp en zonder enige loods om de bollen marktklaar te maken? Gelet op de beschikbare grond in de omgeving van de bouwplaats is het moeilijk te geloven dat er voldoende kan worden geteeld om werk te bieden aan 22 werknemers. Tevens worden er maar liefst 3 burelen voorzien en 4 opritten voor vrachtwagens. Men kan zich dan ook niet van de indruk ontdoen dat de aanvraag toch wel erg nauw aansluit bij de activiteiten van de NV [REDACTED] die op haar website aangeeft te leveren in de Benelux en Noord-Frankrijk. De parking voor het personeel kan gemakkelijk dienst doen als parking voor cliënteel.*

*De omvang van de loods is berekend vanuit het oogpunt dat men over 22ha teelgronden beschikt. Op basis van de neergelegde stukken en de verklaring van de aanvrager om tot herlocalisatie van de kweek over te gaan is dit niet realistisch. Er moet ook duidelijkheid komen omtrent de bedrijfswoning die zowel op de plannen als op de beschrijvende nota wordt vermeld maar dan weer manifest wordt ontkend in het beroepschrift. Gelet op het feit dat de aanvrager reeds een bedrijfswoning heeft aan de [REDACTED], is het niet duidelijk waarom op de verdieping van de loods een bedrijfswoning wordt voorzien/nodig is.*

*De aanvraag voorziet in geen enkele vorm van groeninkleding. Dit klemt des te meer nu er aan de linkerzijde op de grens van het woongebied met landelijk karakter over de volledige lengte van de loods parkeerplaatsen worden voorzien en ook de laad- en losplaatsen links worden voorzien. Een alternatieve inplanting van een beperkte hoeveelheid parkeerplaatsen is gelet op de omvang van het perceel zeker mogelijk. Er bevindt zich geen enkel stuk in het dossier die toelaat om de frequentie, tijdstippen, ... van het transport in te schatten. Op die manier kan onmogelijk worden vastgesteld of de hinder die voor de omwonenden zal worden veroorzaakt binnen de grenzen blijft van hetgeen voor het aanpalend woongebied met landelijk karakter aanvaardbaar is. De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het belang van duidelijke en voldoende gegevens omtrent de aard en omvang van de activiteiten is bij deze aanvraag omwille van verschillende redenen cruciaal! Sinds 2006 wordt de aanvrager gevraagd om hierover duidelijke en voldoende stukken voor te leggen. Bijna 6 jaar na het indienen van de eerste aanvraag slaagt aanvrager er nog steeds niet in om met overtuigende stukken voor de dag te komen.*

*...*

Na de hoorzitting van 15 mei 2012 beslist de verwerende partij op 7 juni 2012 om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*De plannen tonen aan dat het perceel van de openbare weg wordt gescheiden door een fietspad en een open gracht. Dit blijkt ook duidelijk uit de foto's en de aanwezigheid van een duiker die wel op het plan wordt aangegeven. Met het oog op de ontsluiting van het perceel zal een overwelling van de baangracht noodzakelijk zijn. Dit dient te gebeuren in overeenstemming met de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelfen van baangrachten. Deze verordening laat een maximale lengte van overwelling of inbuizing toe van 5 m. Er kan afgeweken worden om uitzonderlijk in te*

buizen of te overwelven over een lengte van 7,5 m maar dan moeten compenserende maatregelen genomen worden. Zowel de lengte van de overwelving of inbuizing alsook eventuele compenserende maatregelen zijn niet gekend. De aanvraag voldoet dan ook niet aan de provinciale verordening inzake baangrachten. De voorwaarde dient dan ook opgelegd dat de overwelving wordt beperkt tot 7,50 m en dat compenserende maatregelen dienen voorzien.

De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied. Dit betekent dat moet worden nagegaan of de aanvraag kadert in functie van agrarische of para-agrarische activiteiten.

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling bracht een ongunstig advies uit. In dit advies wordt gesteld dat de aanvrager reeds herhaaldelijk werd aangespoord om stukken voor te leggen waaruit blijkt dat er sprake is van een volwaardig en professioneel tuinbouwbedrijf.

Aanvrager licht in het beroepschrift toe op heden bloembollen te kweken in Arendonk. Gelet op het feit dat zijn echtgenote uitbater is van de NV [REDACTED] (gevestigd aan de [REDACTED]) en zij samen aldaar ook hun woonplaats hebben wenst aanvrager de activiteiten in Arendonk stop te zetten en deze naar Hulste te verhuizen. Ingevolge het herhaaldelijk ongunstig advies van Land worden een aantal stukken bij het beroepschrift gevoegd om het bestaan van een volwaardig tuinbouwbedrijf te staven.

Er wordt een verzamelaanvraag neergelegd uit 2010 en 2011. Uit de verzamelaanvraag 2011 blijkt dat aanvrager over een oppervlakte van 3,25 ha korrelmaïs heeft geteeld en bloembollen/bloemknollen op een totale perceelsoppervlakte van 13,53 ha. De percelen waarop de bloembollen werden geteeld situeren zich in de regio Arendonk. Wat het grondareaal betreft in de regio Ingelmunster worden een aantal cultuurcontracten tussen de aanvrager en Geert Spriet neergelegd (percelen met een oppervlakte van 2,72 ha; 1 ha; 0,75 ha en 3,85ha).

De essentie van de voorliggende aanvraag betreft in feit de vraag of de vergunningsaanvraag betrekking heeft op een "volwaardig en professioneel tuinbouwbedrijf".

De vereiste van een "volwaardig en professioneel tuinbouwbedrijf" is ruimer dan wat vereist wordt op grond van artikel 11.4.1 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

In deze bepaling wordt enkel opgelegd dat het moet gaan om een effectieve agrarische bestemming.

De vraag of een vergunning kan verleend worden is geenzins onderworpen aan enige vereiste van economische retabiliteit, zoals steeds de vaste rechtsspraak is geweest van de Raad van State, tot op de dag van vandaag:

"Overeenkomstig artikel 11, 4.1 van het inrichtingsbesluit mogen agrarische gebieden onder meer "de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen" bevatten. Voor de toepassing van artikel 11, 4.1 van het inrichtingsbesluit moet de overheid die over een bouwaanvraag op grond van deze bepaling beschikt, enkel nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, met andere woorden of in redelijkheid kan worden

aangenomen dat de betrokken bouwwerken wel degelijk een landbouwbestemming hebben.

Concreet betekent dit dat de vergunningverlenende overheid dient te onderzoeken, aan de hand van de voorgelegde stukken, of het voorliggende ontwerp, in casu de regularisatie van een bedrijfswoning, wordt genoodzaakt door de aanwezigheid van een uit stedenbouwkundig oogpunt werkelijk landbouwbedrijf en geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken(...) dat niet in agrarisch gebied thuishoort." (R.v.St. nr. 211.057 van 7 februari 2011).

Toch blijft de Afdeling Duurzame Landbouwtontwikkeling als het verslag van de PSA vragen stellen omtrent de leefbaarheid van de activiteit, terwijl op zich niet betwist wordt dat het kweken van bloembollen en bloem knollen een agrarische activiteit is.

Dat aanvrager maar een beperkt aantal gronden in Ingelmunster in cultuurovereenkomst heeft en dat dit kortlopende overeenkomsten zijn, is verklaarbaar: zolang [REDACTED] geen garantie heeft dat het de geteelde bloembollen en bloemknollen ook effectief kan verwerken heeft het geen zin om méér gronden in Ingelmunster in cultuur te nemen.

Zodra [REDACTED] over een bedrijfsgebouw beschikt in Ingelmunster, kunnen ook het grondareaal en de bedrijfsactiviteiten uitgebreid worden. Niet omgekeerd.

Op de opmerking uit het verslag van de PSA dat bepaalde stukken niet worden voorgelegd antwoordde raadsman dat het bedrijf bij de besprekingen met Duurzame Landbouwtontwikkeling (najaar 2010) nog maar opgericht was in september 2010. Toch vroegen zij de "boekhouding van de voorbije drie jaar" op. [REDACTED] heeft wel aangeboden dat de Afdeling Duurzame Landbouw de boekhouding zou komen inzien (mail van 20 mei 2011), maar op dit voorstel is men niet ingegaan.

Gelet op de ligging van het perceel langs een gewestweg is een advies van het Agentschap Wegen en Verkeer vereist. Er werd evenwel geen advies uitgebracht binnen de vereiste termijn.

Het advies van Infrax en de Brandweer is voorwaardelijk gunstig.

De aanvraag moet worden getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (BVR 01.10.2004). De voorgestelde loods, met een dakoppervlakte van 3.808m<sup>2</sup> sluit aan op een hemelwaterput van 20.000 liter met een overloop op het waterreservoir ('buffervijver'). Volgens het plan heeft deze buffervijver een oppervlakte van 390m<sup>2</sup>.

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient besloten dat het schadelijk effect verwaarloosbaar is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaats beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in

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

De aanvraag voorziet in het bouwen van een loods met afmetingen van 75m bij 62,10m en een hoogte van 7,6m. In tegenstelling tot voorgaande aanvragen wordt de loods wel

*ingedeeld in verschillende secties. Bij het beroepschrift wordt een berekening toegevoegd die de omvang van de loods verantwoordt.*

*De bouwplaats is gelegen langs de N50, een gewestweg die gekenmerkt wordt door een amalgaam van functies en stijlen. De loods wordt relatief dicht tegen de rooilijn ingeplant (25 m ipv 48 m in een vorige aanvraag), zodat een ruime zichtas blijft. De parkeerzone wordt gesitueerd aan de linkerzijde van het gebouw, waar het perceel grenst aan een andere handelszaak. Aan de achterzijde wordt het gebouw deels ingegraven, want de integratie in de omgeving bevordert. Door de ligging aan de gewestweg is er geen impact op mobiliteitsvlak.*

*Terecht merkt het college in zijn laattijdige beslissing op dat het groenscherm uit een vorige aanvraag verdwenen is. De voorwaarde werd dan ook opgelegd dat een groenbuffer van streekeigen groen en heester van 5 m breed moet worden aangelegd aan de rechterzijde en achterzijde van het bedrijfsgebouw. Samen met hoger vermelde gedeeltelijke ingraving wordt op deze manier de integratie met de omgeving gerealiseerd.*

#### **4D CONCLUSIE**

*De vergunning kan worden verleend onder dezelfde voorwaarden en lasten als opgelegd in het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 15 november 2011 en mits de overvelving wordt beperkt tot 7,50 m en voorzien van compenserende maatregelen zodat voldaan is aan de provinciale verordening baangrachten.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing niet. Hoewel het ontbreken van excepties de Raad niet ontslaat van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken, is de Raad van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer vastgesteld dient te worden dat de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

### **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:

*“ ...*

*Dat het bestreden project voor verzoeker een ernstig nadeel meebrengt is apert. Het zal het leefklimaat van verzoeker in belangrijke mate in ongunstige zin wijzigen. Zoals reeds onder de feiten uiteengezet is verzoekende partij eigenaar en bewoner van het perceel gelegen aan de [REDACTED]. Hij is buur van het project in die zin dat het vergunde project zich bevindt pal naast de woning van verzoekende partij. De loods is gepland op 10 m van de scheidingslijn tussen het perceel van verzoekende partijen en het perceel in eigendom van [REDACTED] bvba.*

#### **2. Bezinning van de woning en privacy**

**2.1.** *De geplande loods heeft een hoogte van 7.6 m, en volume van 26.448 m<sup>3</sup>. Terwijl de verzoekende partijen nu vanuit hun woning een vrij zicht hebben op de open ruimte zouden zij, wanneer het project zou gerealiseerd worden moeten aankijken tegen een massieve muur bestaande uit betonpanelen.*

**2.2.** *Bovendien zou niet alleen het zicht verdwijnen. Het massieve bouwwerk zou in de wintermaanden ook de bezinning over welhaast de volledige tuin van mijn verzoekende partijen wegnemen.*

*Uit stuk 9 dat verzoekende partij voorlegt is de impact van het project weergegeven voor wat betreft de bezinning. De impact van het project op de onmiddellijke leefomgeving van mijn verzoekende partijen kan niet worden ontkend.*

**2.3.** *Meer specifiek zal de hinder zowel in de tuin als in de woning belangrijk zijn.*

*Verzoekende partijen kijken aan op een blinde muur met 22 parkeerplaatsen.*

*Verzoekende partijen zullen moeten rekening houden met de omstandigheid dat er telkens, de hele dag door, vanop de parking in hun woning en tuin wordt gekeken. De groenbuffer die als voorwaarde werd opgelegd bij de aanvraag situeert zich immers langs de rechterzijde van het project, en niet langs de kant van verzoekende partijen. Dit brengt hoe dan ook een psychologisch last met zich mee.*

*De privacy van verzoekende partijen zal aldus ernstig geschonden worden.*

**2.4.** Zoals Raad van State eertijds in haar arrest nr. 82 492 van 29 september 1999 wees, is het kunnen wonen en genieten van privacy een “onschatbaar voordeel”.

In het arrest Stenger, nr. 112 016 van 26 oktober 2002 wees Uw Raad dat een permanente inkijk een MTHEN uitmaakt.

Verzoekende partijen zullen niet meer ongestoord van hun woning kunnen gebruik maken. Door toch een dergelijke vergunning te verlenen schond de verwerende partij ook art. 8 EVRM, die ook de openbare overtreder verplicht om het privé-leven van haar onderdanen zoveel mogelijk te beschermen. Zij heeft dat duidelijk niet gedaan.

Het private karakter en de uitzonderlijke woon- en leefkwaliteit waarvan verzoekende partijen thans geniet, zal integraal verloren gaan door het geplande project met aan de kant van verzoekende partijen een blinde muur en 22 parkeerplaatsen.

Het private karakter van de tuin en woning van verzoekende partijen zal worden aangetast door de inkijk van op de parking. Uw Raad aanvaardde in de zaak VIERIN (R.v.St., Vierin, nr. 109 730, 12 augustus 2002) dat er in zulk geval sprake is van een MTHEN.

Ook in een gelijkaardige zaak (R.v.St., Adriaens, nr. 118 365, 15 april 2003) oordeelde de Raad van de State in die zin:

...

### **3. Hinderaspecten/mobiliteits en geluidshinder**

**3.1.** De hinder zal zich niet beperken tot het verlies van bezonning en uitzicht.

**3.2.** Gelet op het feit dat langs de kant van de woning van verzoekende partijen in een parking voor maar liefst 22 wagens wordt voorzien zal er onvermijdelijk hinder zijn inzake mobiliteit. Bovendien worden twee laadkaaien gepland op amper 10 meter van de woning van verzoekende partijen, ook dit zal hinder (zowel lawaaihinder als inkijk) met zich mee brengen.

**3.3.** Uit het dossier blijkt duidelijk dat geen onderzoek werd gevoerd naar de hinderaspecten voor wat betreft mobiliteit – en geluidshinder. Aan de voorzijde van de loods worden 4 sectionale poorten voorzien voor het opladen van marktklare bloembollen op vrachtwagens. Belanghebbende partij legt geen enkel document voor dat toelaat om de frequentie, tijdstippen,... van het transport in te schatten. Er kan dan ook onmogelijk worden beoordeeld aan de hand van het dossier of en in welke mate hinder er naar geluids en mobiliteit hinder zal zijn. Dat deze afweging niet werd gemaakt in de bestreden beslissing en niet kan worden beoordeeld aan de hand van het dossier maakt evident een moeilijk te herstellen nadeel uit.

**3.4.** Zoals Raad van State eertijds wees in het arrest nr. 130.391 van 8 februari 2002 moeten verzoekende partijen slechts die bouwwerken dulden die verricht worden ingevolge een wettige stedenbouwkundige vergunning. Bovendien wees uw Raad er op dat zelfs als zou dit onwettig bouwwerk naderhand, middels een herstellvordering, worden afgebroken, het moeilijk is om het herstel in de oorspronkelijk staat te verkrijgen. Nu kan de benadeelde weliswaar ook de afbraak van de gebouwen nastreven, maar dat kan niet zonder zware, lange en dure procedures, wat voor de rechtzoekende slopend is en van

hem dan ook niet mag worden verwacht (Vgl. R.v.St., Bras, nr. 38 094, 13 november 1991; T. Dewaele, "Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in het administratief kort geding inzake leefmilieu en onroerend goed: een overzicht van rechtspraak met commentaar", C.D.P.K., 1997, (210), 225).

Het hoeft geen betoog dat voorliggend project na een vernietigingsarrest niet dan mits bovenmenselijke inspanningen nog ooit zullen kunnen worden afgebroken.

De reeds aangetoonde nadelen zonder enige betwisting aanwezig en zijn bijgevolg moeilijk herstelbaar.

#### **4. Geen duidelijkheid over de aard en de omvang van de activiteiten**

**4.1.** Uit het administratief bundel, meer bepaald uit de adviezen van de diverse adviesinstanties: departement inzake landbouw en uit het verslag van de GSA blijkt dat er onvoldoende gegevens in onderhavig dossier voorhanden zijn om het project afdoende te beoordelen op zijn aard en omvang.

Zo besliste de GSA in haar verslag:

...

Het kan onmogelijk de bedoeling zijn door een onvolledig dossier in te dienen een aanvrager alsnog zijn aanvraag vergund krijgt, en dat een benadeelde derde, in casu verzoekende partijen geen enkel verweer zouden hebben om dergelijke vergunning van een project van de omvang zoals in casu te kunnen verhinderen.

De impact van het project op de leefomgeving is niet (afdoende) onderzocht, zoals duidelijk blijkt uit het administratief bundel. Het project laten doorgaan zonder zicht te hebben op de impact, de aard en de omvang van het project maakt voor verzoekende partijen een moeilijk te herstellen nadeel uit. Eens de nadelen op de leefomgeving, waarop men nu geen zicht heeft omdat ze niet konden/werden onderzocht, door de uitvoering van het project zich realiseren zijn ze niet meer herstelbaar.

#### **5. Wateroverlast**

**5. 1.** Bovendien is er ook geen duidelijkheid over de gevolgen op de wateroverlast vermist geen water toetst werd uitgevoerd hoewel die noodzakelijk was overeenkomstig artikel 8 decreet Integraal waterbeleid en overeenkomstig art. 4 §§1 en 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

**5.2.** Tevens sluit de loods met een aanzienlijk dakoppervlak aan op de hemelwaterput met een overloop op de buffervijver waarvan een detail van de vijver in het dossier ontbreekt zoals blijkt uit het administratief bundel en het verslag van de GSA. Er kon dus onmogelijk worden gecontroleerd of het waterreservoir voldoende water kan opvangen. Desondanks werd aan dit argument van de GSA in de bestreden beslissing voorbij gegaan.

**6.** Als het project gerealiseerd wordt, heeft dit als gevolg dat verzoekende partijen duidelijke inkijk zullen hebben in hun woning en tuin vanop de parking van het project, en

vermits er geen enkele duidelijkheid bestaat over de hinderaspecten –die in dit dossier overeenkomstig artikel 4.3.1 §2 niet eens werden beoordeeld-, zullen verzoekende partijen geluids en mobiliteitshinder kunnen ondervinden. Ook het hinderaspect voor wat betreft de wateroverlast is niet duidelijk gezien geen watertoets werd uitgevoerd. Het hoeft geen betoog dat de nadelen die verzoekende partijen zullen hebben van het project ernstig zullen zijn, en bovendien moeilijk te herstellen.

7. Verzoekende partijen verzoeken dan ook Uw Raad aldus het bestreden besluit te schorsen. Wanneer geen schorsing zou worden toegestaan, dan heeft dit onvermijdelijk tot gevolg dat op het moment dat de annulatie zal gepleit worden, het project zal zijn gerealiseerd.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Om de ernst van de beweerde hinder van verzoekende partij in een juist perspectief te plaatsen moet voorafgaand worden opgemerkt dat verzoekende partij een autohandel heeft aan de [REDACTED]. Op dit perceel is een woning aanwezig met een kleine tuin aan de achterzijde. Het overgrote deel van het perceel, waaronder de volledige rechterperceelsgrens die paalt aan de bouwplaats, is evenwel verhard en wordt gebruikt voor het stallen van (luxe)wagens (zie bijlage 16). Het is dan ook onbegrijpelijk dat verzoekende partij in zijn verzoekschrift stelt dat “Het private karakter en de uitzonderlijke woon- en leefkwaliteit waarvan verzoekende partij thans geniet, zal integraal verloren gaan door het geplande project met aan de kant van verzoekende partijen een blinde muur met 22 parkeerplaatsen” en “Verzoekende partijen zullen moeten rekening houden met de omstandigheid dat er telkens ,de hele dag door, vanop de parking in hun woning en tuin wordt gekeken” (eigen onderlijning). Zoals verzoekende partij zelf reeds aangeeft worden in de linkerzijgevel van de loods geen ramen voorzien. De enige aantasting van de privacy die zou kunnen ontstaan vloeit dan ook voort uit het gebruik van de 22 parkeerplaatsen. Het argument dat het gebruik van deze parkeerplaatsen aanleiding zal geven tot een onredelijke aantasting van de privacy van verzoekende partij is gelet op de aanwezigheid van de gestalde wagens vanaf de voorzijde tot helemaal achteraan langsheen rechterperceelsgrens van de woning van verzoekende partij, niet ernstig te noemen. De inkijk die ontstaat door het gebruik van de parking, die overigens bestemd is voor personeelsleden wat de dynamiek aanzienlijk beperkt, is dan niet meer storend dan de inkijk die wordt veroorzaakt door het cliënteel van verzoekende partij zelf die de auto's komt bezichtigen nota bene rondom de woning en die tot tegen tuin zijn gestald! In welke zin er sprake is van een uitzonderlijke woon- en leefkwaliteit in hoofde van verzoekende partij is dan ook een raadsel. Verzoekende partij maakt ook gewag van “psychologische last” die gepaard zou gaan met de aanvraag. Los van het feit dat deze “last” niet nader wordt toegelicht moet worden vastgesteld dat dit geen nadeel van stedenbouwkundige aard betreft en derhalve niet kan weerhouden worden.

Verder verwijst verzoekende partij ook naar eventuele mobiliteits- en geluidshinder. De toelichting bij dit verzoekschrift beperkt zich evenwel tot de stelling dat er geen afdoend onderzoek zou zijn gevoerd op dit vlak. Verzoekende partij kan zich evenwel niet schuilhouden achter de ongunstige adviezen die op dit punt zijn uitgebracht. In het kader van voorliggend schorsingsverzoek moet immers in concreto worden aangetoond dat de aanvraag een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan/zal veroorzaken. Verzoekende partij stelt dat door het voorzien van parkeermogelijkheden voor 22 wagens er



*“onvermijdelijk sprake zal zijn van hinder inzake mobiliteit”. Waarom zouden het voorzien van 22 parkeerplaatsen mobiliteitshinder veroorzaken? Het tegendeel is waar, in tegenstelling tot het cliënteel van verzoekende partij dat op de openbare weg moet parkeren omdat het terrein tot aan het fietspad wordt gebruikt om auto's te stallen, kunnen de personeelsleden van aanvrager allen parkeren op het terrein zelf. Daarenboven kunnen de vrachtwagens in de loods zelf worden geladen en is er voldoende afstand tot de openbare weg om veilig de site te verlaten. Van gevaarlijke situaties en mobiliteitshinder kan dan ook geen sprake zijn, minstens wordt het tegendeel niet in concreto aangetoond.*

*Tot slot is er ook nog het aspect van de wateroverlast. Het verzoekschrift beperkt zich in deze tot het verwijzen naar eventuele wettelijke bepalingen die zouden zijn geschonden alsook naar het verslag van de GSA (dat er nota bene zelfs niet is). Op geen enkele wijze toont verzoekende partij aan wateroverlast te zullen ondervinden, evenmin poogt zij om het bestaan van dergelijke overlast aannemelijk te maken. Deze bewijslast is des te groter nu ook niet wordt betwist dat de site niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied en dat geen bewijzen worden aangeleverd dat er op heden reeds problemen zouden zijn.*

*Gelet op bovenstaande repliek kan geen enkel van de geformuleerde nadelen als ernstig worden aangemerkt. Daarenboven wordt geenszins aangetoond in welke mate, quod non, deze nadelen moeilijk te herstellen zouden zijn. Verzoekende partij stelt hieromtrent het volgende: “Het hoeft geen betoog dat voorliggend project na een vernietigingsarrest niet dan bovenmenselijke inspanningen nog ooit zullen kunnen worden afgebroken.”. Over welke “bovenmenselijke inspanningen” het gaat is niet duidelijk maar volgens de rechtspraak van de Raad van State toont het ingrijpend en onomkeerbaar karakter van de afbraak- en bouwwerken op zich niet aan dat verzoekende partij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten een nadeel zal ondergaan dat ernstig en moeilijk te herstellen zou zijn (R.v.St. dd. 02/03/2010, nr. 201.448).*

*Het verzoek tot schorsing is ongegrond.  
...*

#### *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 mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte 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 alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

De verzoekende partij, die links naast het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft woont en daar tevens een autozaak uitbaat, voert in eerste instantie aan dat ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar vrij uitzicht op de open ruimte zal worden aangetast. In dezelfde zin stelt de verzoekende partij dat het project tijdens de wintermaanden de bezonning van welhaast haar volledige tuin zal wegnemen en tevens dat, bij gebrek aan een groenbuffer aan de linkerzijde van het perceel, de daar aanwezige parkeerplaatsen aanleiding zullen geven tot een ernstige aantasting van haar privacy. Om één en ander te concretiseren voegt de verzoekende partij een simulatie toe van de linkerzijde van de geplande loods en het achterste gedeelte van haar eigen perceel waarbij de schaduwval wordt aangegeven die de loods op de tuin van de verzoekende partij doorheen verschillende maanden van het jaar zou veroorzaken.

Uit deze tekeningen blijkt dat de schaduw vooral tijdens de wintermaanden (oktober tot en met januari) op het perceel van de verzoekende partij zou vallen. De betrokken tekeningen bevatten evenwel geen verdere aanduidingen zodat niet kan worden nagegaan hoe tot de vooropgestelde resultaten werd gekomen. Onverminderd de vraag in welke mate de door de verzoekende partij gehanteerde simulaties als voldoende precies kunnen aangemerkt worden, stelt de Raad echter vast dat het terrein voor, rechts en achteraan de woning/handelszaak van de verzoekende partij volledig is verhard en kennelijk hoofdzakelijk wordt gebruikt om wagens te stallen en ten toon te stellen en slechts voor een eerder miniem gedeelte als tuin wordt gebruikt.

De Raad is dan ook van oordeel dat de impact en bijgevolg de ernst van het voorgehouden verlies aan bezonning, als onderdeel van het woon- en leefklimaat van de verzoekende partij, sterk moet gerelativeerd worden aangezien vastgesteld moet worden dat de schaduw van de loods quasi uitsluitend valt op dat deel van haar perceel dat voor de eigen bedrijfsactiviteiten wordt aangewend. Eenzelfde vaststelling moet worden gemaakt in zoverre de verzoekende partij meent dat de parkeerplaatsen aan de linkerzijde van de loods voor privacyhinder zullen zorgen terwijl zij haar perceel op dezelfde hoogte aanwendt om auto's ten toon te stellen ten behoeve van potentiële kopers.

De verzoekende partij voert, zij het in eerder vage bewoordingen, nog aan dat haar vrij zicht op de open ruimte zal verdwijnen en dat zij zal moeten aankijken tegen een massieve muur. De verzoekende partij legt evenwel geen stukken neer die de Raad een concreet beeld verschaffen van haar actueel uitzicht zodat niet kan worden nagegaan, laat staan beoordeeld worden, in welke mate de oprichting van de loods haar zicht daadwerkelijk zal aantasten. De ingeroepen zichthinder, evenals de verminderde bezonning en de aantasting van de privacy, ontberen dan ook de voor de schorsing vereiste ernst.

Minstens laat de verzoekende partij na om het tegendeel op voldoende wijze aan te tonen. Het feit dat de verzoekende partij op de openbare zitting van 7 november 2012 nog bijkomende foto's voorlegt, stukken die de Raad gelet op artikel 4.8.22 VCRO uit de debatten betreffende de vordering tot schorsing dient te weren, bevestigt voorgaande vaststellingen en toont daarnaast aan dat de verzoekende partij zelf lijkt te beseffen dat de bewijsstukken die zij ter ondersteuning

van de ingeroepen nadelen bij haar inleidend verzoekschrift heeft gevoegd eerder schaars en onvoldoende concreet moeten worden genoemd.

3.

De verzoekende partij voert verder aan dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing tevens mobiliteits- en geluidshinder zal veroorzaken en stelt hierbij dat uit het administratief dossier blijkt dat geen onderzoek werd gevoerd naar deze mogelijke hinderaspecten. In dezelfde zin stelt de verzoekende partij dat er geen watertoets werd uitgevoerd en drukt in dit verband de vrees uit dat niet blijkt of de hemelwaterput en de buffervijver wel voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te bufferen en derhalve om eventuele wateroverlast te vermijden.

De verzoekende partij merkt tot slot op dat er geen duidelijkheid zou bestaan omtrent de aard en de omvang van de activiteiten in de kwestieuze loods zodat geen afdoende beoordeling van het project, in het bijzonder van de impact ervan op de leefomgeving, kon worden gemaakt. De verzoekende partij verwijst in dit verband naar de ongunstige adviezen van het departement Landbouw en Visserij en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Nog los van de vaststelling dat de verzoekende partij met betrekking tot vermelde hinderaspecten zich lijkt te beperken tot het uiten van vermoedens en veronderstellingen, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in feite een aantal van haar middelen herneemt en in die zin veeleer de wettigheid van de bestreden beslissing blijkt te viseren. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft evenwel een discussie over de grond van de zaak en levert op zich geen nadeel op voor de verzoekende partij dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst 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 partij niet voldoende aantoont 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 vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1112/0840/SA/1/0751.

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 11 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