

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 april 2020 met nummer RvVb-UDN-1920-0701
in de zaak met rolnummer 1920-RvVb-0525-UDN

Verzoekende partijen	1. de heer Peter HEBBRECHT 2. de heer Geert VAN DE WIELE vertegenwoordigd door advocaten Karolien BEKÉ en Karlien VERNIEUWE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de provincie OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad
Tussenkomenende partij	de heer Cedrik DE BRUYNE vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 1 april 2020 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 maart 2020.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede van 16 oktober 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een bedrijfswoning met loods en mestsilo op de percelen gelegen te 9960 Assenede, Poelstraat 6 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 344B, 346E en 346F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 april 2020 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en vernietiging tussen te komen.

De verwerende partij dient geen nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient

een nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in.

De procespartijen werden opgeroepen voor de zitting van 6 april 2020. De procespartijen hebben ingestemd met het schriftelijk behandelen en in beraad nemen van de vordering met toepassing van artikel 16 van het DBRC-decreet. Dit wordt mogelijk gemaakt door artikel 6, laatste lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020 tot uitvoering van artikel 5 van het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, wat betreft de proceduretermijnen die gelden voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Handhavingscollege.

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

III. FEITEN

1.

De verwerende partij heeft op 7 juni 2018 een stedenbouwkundige vergunning verleend aan de tussenkomende partij voor een bedrijfswoning, evenwel op de site gelegen te 9660 Assenede, Stoepestraat 5.

Op 17 januari 2020 verklaart de tussenkomende partij schriftelijk dat zij onvoorwaardelijk afstand doet van de vergunning van 7 juni 2018. Op 20 januari 2020 neemt de verwerende partij akte van de onvoorwaardelijke afstand en trekt zij de stedenbouwkundige vergunning van 7 juni 2018 in.

2.

De tussenkomende partij dient op 13 juli 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor "het bouwen van een bedrijfswoning met loods en mestsilo" op de percelen gelegen te 9960 Assenede, Poelstraat 6.

De aanvraag omvat zowel stedenbouwkundige handelingen als de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 juli 2018 tot en met 24 augustus 2018, dienen de verzoekende partijen vier van de veertien bezwaarschriften in.

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert op 20 augustus 2018 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 oktober 2018 om de omgevingsvergunning te weigeren.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 16 oktober 2018 een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college van burgemeester en schepenen beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Op 07.06.2018 verkreeg aanvrager, als mede-zaakvoerder, in beroep vergunning voor het bouwen van een 2^{de} bedrijfswoning bij het bedrijf 'AGRO De Bruyne' aan de Stoepestraat. Intussen heeft aanvrager half 2018 een deel van het akkerbouwbedrijf overgenomen van Rik De Bruyne (Denderdreve - Zelzate).

Samen met het deel loonwerk vormt dit een volwaardige landbouwactiviteit waarvoor Departement Landbouw en Visserij een nieuwe inplanting kan aanvaarden (zie advies).

Het terrein is momenteel onbebouwd open landbouwgebied waarop aanvrager een nieuwe landbouwuitbating wenst op te richten, met bijhorende bedrijfswoning.

Het gevraagde bedrijfsgebouw is een loods van 1.200 m² met kroonlijsthoogte op 5,23 m en nokhoogte op 9,45 m.

Tevens wordt een mestsilos geplaatst met een diameter van 20,00 m en een hoogte van 5,00 m boven het maaiveld.

De gevraagde bedrijfswoning heeft een volume van 999 m³ met kroonlijsthoogte op 4,4 m en nokhoogte op 8,69 m.

De woning wordt ingeplant op 12 à 13 m uit de rooilijn.

Hierachter komt de loods met de achterliggende mestsilos.

De totale oppervlakte aan verharding bedraagt +/- 2.130 m². Dit wordt geïnfiltreerd in het infiltratiebekken en -veld.

Gezien het hier gaat om een volwaardige landbouwbedrijvigheid in agrarisch gebied, kan er akkoord gegaan worden met de nieuwe inplanting.

De gevraagde bedrijfswoning kan echter enkel worden vergund indien er wordt afgezien van de vergunde 2^{de} bedrijfswoning aan de Stoepestraat 5F.

Het oprichten van een 2^{de} bedrijfswoning op een andere bedrijfslocatie en het realiseren van een volledig nieuwe inplanting met bedrijfswoning in functie van 1 landbouwer is in strijd met de wettelijke bepalingen.

Volgende voorwaarden dienen strikt te worden nageleefd :

- De aanvrager ziet af van de vergunde tweede bedrijfswoning in Stoepestraat 5 te Assenede. Er kan niet én een tweede bedrijfswoning op een andere bedrijfssite worden opgericht én een volledig nieuwe inplanting i.f.v. 1 landbouwer .
- De loods en de mestsilos worden in een eerste fase opgericht (de loods en de mestsilos mogen in de toekomst enkel en alleen gebruikt worden i.f.v. landbouw- en landbouwloonwerkactiviteiten. Er mogen geenszins zonevreemde activiteiten in plaatsvinden.
- De nieuwe bedrijfswoning kan enkel opgericht worden als de loods en mestsilos zijn opgericht en volledig in gebruik zijn genomen.
- Het advies van de technische dienst dient strikt gevolgd.

...

Milieu

...

- Advies milieuambtenaar: Ongunstig advies

De exploitant heeft op 07.06.2018 in beroep een vergunning gekregen voor het bouwen van 2de bedrijfswoning op het perceel naast het bestaande bedrijf in de Stoepestraat 5D, 9960 Assenede.

Op basis van dit gegeven is het aangewezen het bestaande bedrijf verder uit te breiden op de huidige locatie.

Ter hoogte van het bestaande bedrijf in de Stoepestraat is de open ruimte al diep ingesneden o.a. door het naastliggende glastuinbouwbedrijf en de achterliggende KMO-zone. De bestaande locatie in de Stoepestraat vergund met een 2de bedrijfswoning is eerder aangewezen voor een uitbreiding. Een nieuwe vestiging in de Poelstraat zou de open ruimte verder aantasten.

Door een uitbreiding op de bestaande locatie worden kan het bedrijf kunnen de transporten beperkt worden en het bedrijf efficiënter werken. Door de ligging aan de Stoepestraat (gewestweg N448 Lembeke - Assenede) is de ontsluiting van het bedrijf ook veel beter voorzien dan de nieuwe locatie in de Poelstraat.

In het kader van de ondertekening van Burgemeestersconvenant op 27.04.2017 en de goedkeuring van de het Klimaatactieplan in de gemeenteraad van 30.08.2018 is het belangrijk om de open ruimte te vrijwaren en verdere verharding te vermijden.

...”

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 26 oktober 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert op 13 december 2018 opnieuw voorwaardelijk gunstig, waarbij zij stelt dat het door haar uitgebrachte advies van 20 augustus 2018 van toepassing blijft.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 28 december 2018 ongunstig.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 februari 2019 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 12 februari 2019 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 maart 2019 gegrond en verleent een omgevingsvergunning onder voorwaarden.

Op vordering van onder meer de huidige verzoekende partijen, schorst de Raad op 20 september 2019 de beslissing van 14 maart 2019 bij uiterste dringende noodzaak met het arrest met nummer RvVb-UDN-1920-0072. Noch de verwerende partij noch de tussenkomende partij heeft een verzoek tot voorzetting ingediend, waardoor de Raad de beslissing van 14 maart 2019 met het arrest van 8 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0133 versneld vernietigt en de verwerende partij oplegt om binnen een termijn van vier maanden een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.

3.

De procedure wordt hernomen met een nieuw verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 13 januari 2020. De provinciale omgevingsambtenaar adviseert om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

Onverkort de vastgestelde, en aanhoudende, legaliteitsbelemmering wordt hierna een opportuniteitstoetsing uitgevoerd.

Voorliggende aanvraag betreft de nieuwbouw van een bedrijfswoning, bedrijfsloods en mestsilos en bijhorende verhardingen, in functie van een landbouwbedrijf, in hoofde van dhr C De Bruyne, voor een site gelegen Poelstraat 6 te Assenede.

De aanvrager blijkt op deze site een nieuw landbouwbedrijf (akkerbouw) te willen opstarten, de site zelf is thans onbebouwd, de directe omgeving is zeer schaars bebouwd. De opstart volgt op een gedeeltelijke overname van een akkerbouwbedrijf van een familielid. De aanvrager is tevens mede-zaakvoerder van een familiaal landbouwloonwerkbedrijf, gelegen in de (behoorlijk nabije) Stoepestraat.

Thans betreft deze aanvraag de bouw van een nieuwe bedrijfswoning (999 m³, kroonlijsthoogte 4,40 m en nokhoogte 8,69 m) aan de straatzijde, een achterliggende bedrijfsloods (1.200 m², kroonlijsthoogte 5,23 m, nokhoogte 9,45 m, 60 m bouw lengte) en een nog dieper ingeplante mestsilos (diameter 20 m en hoogte 5,00 m boven maaiveld) alsook zowat 2.130 m² aan verhardingen.

De bedrijfsloods is bedoeld voor de stalling van rollend materieel en de opslag van landbouwprodukten. De mestsilos is bedoeld als opslagbuffer voor mest die middels transporten naar deze site aangevoerd moet worden, in afwachting van de verspreiding ervan.

Vastgesteld moet worden dat de Poelstraat een landelijke behoorlijk smalle straat betreft, langs dewelke in slechts zeer beperkte mate bebouwing voorkomt. Het is redelijk te stellen dat de Poelstraat ligt in een vrij open en behoorlijk gaaf landschap.

Vastgesteld moet ook worden dat de aanvrager thans betrokken is bij de werkzaamheden van een familiaal landbouw- en loonwerkbedrijf op een site gelegen Stoepestraat. Bedoelde bedrijfssite maakt aldaar deel uit van geclusterde bebouwing, zowel woningen als (grootschalige) bedrijfsgebouwen.

Het voorgenomen project omvat een veelheid van ingrepen : een bedrijfswoning, een grootschalige bedrijfsloods (60 m lengte x 20 m breedte x 9,45 m nokhoogte), een grootschalige mestsilos (20 m diameter x 5 m hoogte boven maaiveld) alsook in 2.130 m² aan betonverharding.

Het voorgenomen project houdt het aansnijden in van een thans quasi onbebouwd openruimtegebied, terwijl de aanvrager-exploitant een bestaande en in exploitatie zijnde bedrijfssite in de Stoepestraat ter beschikking heeft. Het verdient aanbeveling dat een globale visie uitgetekend wordt over hoe die bestaande en geplande bedrijfsuitrusting op die locatie (al dan niet in combinatie met een rationalisatie-oefening) gecentraliseerd kan worden.

Een dergelijke centralisatie en rationalisatie van bedrijfsuitrusting zou alvast aanleiding geven tot ruimtelijke (en bedrijfseconomische) schaalvoordelen en bijdragen tot een zo rationeel mogelijk ruimtegebruik.

Een dergelijke centralisatie en rationalisatie van bedrijfsuitrusting strookt overigens met de gemeentelijke visie (de beste kenner van de omstandigheden ter plaatse), zoals vastgelegd in de voorliggende adviezen en weigeringsbeslissing.

Ook inzake het aantal en aard van de te verwachten verkeersbewegingen en de invloed daarvan op de verkeersveiligheid, ook voor de zwakkere weggebruikers, lijkt de weginfrastructuur ter hoogte van de Stoepestraat meer aangewezen te zijn.

Het voorgenomen project laat zich door de schaal en aard ervan (bedrijfsgebouw van 60 m x 20 m en 9,45 m nokhoogte alsook 2.130 m² aan betonverharding met bijkomend een mestsilo van 20 m diameter en 5 m hoogte boven maaiveld) niet onverkort inpassen in het omgevende landschapsbeeld in de onmiddellijke omgeving.

Op basis van voormelde overwegingen kan worden besloten dat de goede ruimtelijke ordening op tal van punten geschaad wordt en dat het bouwprogramma niet op een kwalitatieve wijze ingepast raakt binnen de bestaande omgevingsparameters. De aanvraag is derhalve in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

*Voorliggende aanvraag doorstaat de toetsing aan de beoordelingscriteria van de goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in art. 4.3.1§2 VCRO, niet.
...*

De tussenkommende partij dient op 19 januari 2020 een replieknota in op het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar.

De verzoekende partijen dienen op 26 januari 2020 een replieknota in op de argumentatie van de tussenkommende partij.

Na de hoorzitting van 21 januari 2020 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 maart 2020 gegrond en verleent een omgevingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“...
2.3.1 Juridische toets

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Evenwel, de voorliggende aanvraag betreft naast bedrijfsuitrusting (bedrijfsloods en mestsilo) ook een bedrijfswoning, waarbij – op basis van de dossierstukken – vastgesteld dient te worden dat het een tweede bedrijfswoning zou betreffen in hoofde van dezelfde persoon, de heer Cedrik De Bruyne.

Immers – ook op basis van de voorliggende stukken – dient vastgesteld dat aan betrokkene zeer recent, namelijk bij besluit Deputatie dd. 7 juni 2018, al een vergunning voor een bedrijfswoning verleend werd, in het kader van zijn betrokkenheid als mede-zaakvoerder bij het landbouw-loonwerkbedrijf gevestigd in de Stoepestraat te Assenede.

Op basis van het feit zelf dat betrokkene bij die vergunningsaanvraag (tweede bedrijfswoning site Stoepestraat) ook de beroepsprocedure doorlopen heeft, kan met redelijkheid vastgesteld worden dat de betrokkene daar – t.t.z. op de site Stoepestraat – zijn beroepsmatige toekomst wenst uit te bouwen.

In hoofde van de betrokkene, de heer Cedrik De Bruyne, betreft het evenwel – zoals mag blijken uit de voorliggende stukken – een éénheid aan beroepsactiviteiten.

In deze dient verwezen te worden naar de bepalingen van art. 4.3.6 VCRO waarin gestipuleerd wordt:...

Voorliggend dossier is eenduidig niet in overeenstemming met voormeld art. 4.3.6. VCRO: het betreft wel degelijk een tweede, vrijstaande, bedrijfswoning bij eenzelfde beroepsmatige hoedanigheid in hoofde van dezelfde persoon.

Voorliggend dossier doorstond in dat opzicht de juridische toets niet.

Door het intrekken van de eerdere vergunning stelt deze problematiek zich echter niet meer.

Het (weliswaar voorwaardelijk gunstige) advies vanwege het Departement Landbouw en Visserij legt voorwaarden op waarmee met deze intrekking wordt tegemoet gekomen.

In bedoeld advies werd immers inzonderheid de voorwaarde opgelegd dat de betrokkene "afziet van de vergunde tweede bedrijfswoning in Stoepestraat 5 te Assenede" om de bijkomende bedrijfswoning vooralsnog vergund te krijgen.

Vastgesteld moet worden dat de aanvrager, naar aanleiding van de hoorzitting, schriftelijk onvoorwaardelijk, afstand doet van de (omgevings)vergunning.

De wetgeving voorziet op vandaag niet uitdrukkelijk in een regeling tot verzaking aan een vergunning voor stedenbouwkundige handelingen, in tegenstelling tot het verzaken aan een vergunning tot het verkavelen van gronden, waarvoor wel een regeling uitgewerkt is.

Nu de aanvrager van de voormelde omgevingsvergunning dd. 7 juni 2018 onvoorwaardelijk verzaakte aan die vergunning, kon de vergunningverlenende overheid - hier de deputatie - hier akte van nemen en voor de duidelijkheid van het rechtsverkeer deze vergunning intrekken.

Op datum van 20 februari 2020 heeft de deputatie akte genomen van de verzaking en de vergunning van 7 juni 2018 ingetrokken.

Voorliggende aanvraag doorstaat derhalve de juridische toets, nu niet langer sprake is van een tweede vrijstaande woning.

2.3.2 De goede ruimtelijke ordening

Naast de legaliteit dient er een opportuniteitstoetsing te worden uitgevoerd.

Voorliggende aanvraag betreft de nieuwbouw van een bedrijfswoning, bedrijfsloods en mestsilo en bijhorende verhardingen, in functie van een landbouwbedrijf, in hoofde van de heer Cedrik De Bruyne, voor een site gelegen Poelstraat 6 te Assenede.

De aanvrager blijkt op deze site een nieuw landbouwbedrijf (akkerbouw) te willen opstarten, de site zelf is thans onbebouwd, de directe omgeving is zeer schaars bebouwd. De opstart volgt op een gedeeltelijke overname van een akkerbouwbedrijf van een familielid.

De aanvrager is tevens mede-zaakvoerder van een familiaal landbouw-loonwerkbedrijf, gelegen in de (behoorlijk nabije) Stoepestraat.

Thans betreft deze aanvraag de bouw van een nieuwe bedrijfswoning (999 m³, kroonlijsthoogte 4,40 m en nokhoogte 8,69 m) aan de straatzijde, een achterliggende bedrijfsloods (1.200 m², kroonlijsthoogte 5,23 m, nokhoogte 9,45 m, 60 m bouwlengte) en

een nog dieper ingeplante mest silo (diameter 20 m en hoogte 5,00 m boven maaiveld) alsook zowat 2.130 m² aan verhardingen.

De bedrijfsloods is bedoeld voor de stalling van rollend materieel en de opslag van landbouwproducten. De mest silo is bedoeld als opslagbuffer voor mest die middels transporten naar deze site aangevoerd moet worden, in afwachting van de verspreiding ervan.

Vastgesteld moet worden dat de Poelstraat een landelijke behoorlijk smalle straat betreft, langs dewelke in slechts zeer beperkte mate bebouwing voorkomt. Het is redelijk te stellen dat de Poelstraat ligt in een vrij open en behoorlijk gaaf landschap.

Al hoewel tot op heden de aanvrager thans betrokken is bij de werkzaamheden van een familiaal landbouw- en loonwerkbedrijf op een site gelegen Stoepestraat dient éénieder de mogelijkheid te hebben om een eigen bedrijfsactiviteit te ontwikkelen. De aanvrager is volgens het Departement landbouw en visserij een landbouwer in hoofdberoep en bijgevolg kon het departement Landbouw en Visserij akkoord gaan met een nieuwe inplanting, zijnde een landbouw-loods, mest silo en een later te bouwen bedrijfswoning.

De loods zal gebruikt worden om al het landbouwmateriaal en machines te kunnen bergen alsmede om de landbouwvoorraden tijdelijk te kunnen opslaan i.f.v. de akkerbouwtaak. De mest silo wordt gebruikt als opslagplaats voor drijfmest i.f.v. de loonwerktaak die bestaat uit mestinjectie op de landbouwpercelen.

Het voorgenomen project omvat een veelheid van ingrepen: een bedrijfswoning, een grootschalige bedrijfsloods (60 m lengte x 20 m breedte x 9,45 m nokhoogte), een grootschalige mest silo (20 m diameter x 5 m hoogte boven maaiveld) alsook in 2.130 m² aan betonverharding..

De gemeentelijk omgevingsambtenaar gaf in zijn advies aan dat er akkoord gegaan kan worden met de nieuwe inplanting mits afgezien werd van de eerder vergunde 2de bedrijfswoning aan de Stoepestraat 5F. Dit op voorwaarde dat de loods en de mest silo in een eerste fase worden opgericht (de loods en de mest silo mogen in de toekomst enkel en alleen gebruikt worden i.f.v. landbouw- en landbouwloonwerkactiviteiten. Er mogen geenszins zonevreemde activiteiten in plaatsvinden.

De nieuwe bedrijfswoning kan enkel opgericht worden als de loods en mest silo zijn opgericht en volledig in gebruik zijn genomen

De deputatie kan zich vinden in deze voorwaarde. De deputatie sluit zich ook aan bij de analyse van de bezwaarschriften en de standpunten die hierover door de milieuambtenaar werden ingenomen. De deputatie geeft aan dat groenbuffer kwalitatiever dient te worden aangelegd . Er dient een landschapsintegratieplan te worden opgemaakt dat onverkort dient te worden uitgevoerd.

Hierdoor zal voorliggend project beter inpasbaar worden in het omgevende landschapsbeeld in de onmiddellijke omgeving.

Voorliggende aanvraag doorstaat de toetsing aan de beoordelingscriteria van de goede ruimtelijke ordening.

2.3.3 Conclusie inzake stedenbouwkundige handelingen

*Gelet op voorgaande elementen wordt over de stedenbouwkundige handelingen vervat in deze aanvraag, gunstig geoordeeld.
...”*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

Op grond van artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat er omstandigheden zijn die maken dat een uitkomst in een gewone schorsingsprocedure niet kan worden afgewacht en die ertoe nopen dat de uitvoering van de bestreden beslissing onmiddellijk geschorst wordt.

De vergunningsaanvrager heeft volgens hen de intentie om de vergunning onmiddellijk uit te voeren. Dat blijkt onder andere uit de dossierhistoriek, de kortstondige plaatsing van een werf toilet en het aanvoeren van aarde aan de achterzijde van de bouwplaats ter hoogte van de geplande mestsilo's. Dat laatste gebeurde op 5 februari 2020 nog vóór de bestreden vergunning werd verleend.

De onaanvaardbare bouwvolumes veroorzaken voor de verzoekende partijen directe en zeer ernstige onherstelbare nadelen. Zelfs al vanaf het bouwproces zal het vergunde bouwproject visueel zeer storend zijn. Het betreft een bedrijfsloods met een volume van 1.200m³, een diepte van 60 meter en een nokhoogte van 9,45 meter en een nog dieper ingeplante mestsilo met een diameter van 20 meter en een hoogte van 5 meter. Langs de straatzijde wordt voorzien in een bedrijfswoning van 999m³ met een nokhoogte van 8,69 meter. Aan de hand van foto's tonen de verzoekende partijen aan dat het vrij ongerept en open landschap door het project diep wordt ingesneden, waardoor de verzoekende partijen hun bestaand uitzicht verliezen op het vrij

ongerepte open landschap. De belevingswaarde van de omgeving, en dus ook van de verzoekende partijen, wordt daardoor negatief beïnvloed.

De werken kunnen volgens de verzoekende partijen op zeer korte termijn worden uitgevoerd, aangezien er niet langer een wachttermijn verbonden is aan de vergunningsbeslissing van de verwerende partij. De bouwplannen tonen aan dat de loods snel kan worden opgetrokken, te meer daar de vergunninghouder banden heeft met een bedrijf dat gespecialiseerd is in agrarische bouw.

Aangezien de bedrijfswoning enkel mag worden opgericht als de loods en de mestsilos zijn opgericht en volledig in gebruik zijn genomen, is het volgens de verzoekende partijen ook des te meer aannemelijk dat een ingebruikname niet lang op zich zal laten wachten. De ingebruikname en uitbating zal echter aanleiding geven tot overmatige verkeershinder die de verkeersleefbaarheid van de woonomgeving van de verzoekende partijen zal aantasten. Dit geldt des te meer aangezien de Poelstraat als fiets- en wandelroute wordt gebruikt. Aan de hand van foto's zetten de verzoekende partijen uiteen dat de toegangsweg ongeschikt is voor de vergunde activiteiten en zeer beperkte uitwijkmogelijkheden heeft voor machines en vrachtverkeer. Bovendien zal de exploitatie ook een onaanvaardbare geur- en geluidshinder met zich meebrengen.

De verzoekende partijen verwijzen nog naar het arrest nummer RvVb-UDN-1920-0072, waarin reeds werd geoordeeld dat de gewone schorsingsprocedure niet kan worden afgewacht om de aangevoerde nadelen door dit project te voorkomen.

2.

De tussenkomende partij betwist de uiterst dringende noodzaak.

In eerste instantie wijst ze er op dat er geen betwisting bestaat over de conformiteit van het aangevraagde met de gewestplanbestemming. Het vergunde betreft een zone-eigen activiteit terwijl de verzoekende partijen slechts over een zonevreemde woning beschikken. Volgens de tussenkomende partij, die zelf landbouwer is, mag men nu eenmaal verwachten dat in agrarisch gebied agrarische activiteiten worden geëxploiteerd door landbouwers.

De tussenkomende partij verwijst vervolgens naar rechtspraak van de Raad waaruit blijkt dat de loutere start van de werken de verzoekende partijen nog geen hoogdringendheid of uiterst dringende noodzaak verschaft. Uit het schrijven van de tussenkomende partij van 1 april vloeit evenmin hoogdringendheid voort. Er wordt enkel in vermeld dat de tussenkomende partij niet bereid is om een arrest inzake de schorsing of de vernietiging af te wachten. Het schrijven valt allerminst te begrijpen als een mededeling dat de werken op heden opnieuw zouden worden aangevat.

De verzoekende partijen trachten een foutief beeld op te hangen over de aarde aan de achterzijde van de bouwplaats. De beweerde hopen aarde betreffen echter stalmeest om het achterliggende landbouwperceel te bemesten, zoals zou blijken uit de bijgevoegde foto's, en niet het onvergund voortzetten van de werken. De foto's van de verzoekende partijen betreffen volgens de tussenkomende partij dus misplaatste sfeerschepperij. Het plaatsen van het werftoilet was een loutere vergissing van de aannemer en het toilet werd onmiddellijk weer verwijderd.

De aangevoerde hinderaspecten kunnen niet als ernstig worden beschouwd en al helemaal niet als uiterst dringende noodzakelijkheid. Wat de door de verzoekende partijen opgeworpen visuele hinder (verlies van uitzicht) betreft, voert de tussenkomende partij aan dat de verzoekende partijen allebei bewoner zijn van een woning gelegen op een grote afstand van de bouwplaats en dat er geen sprake is van een rechtstreeks zicht op de bouwplaats omwille van het tussenliggende groen en de bestaande bebouwing. De tussenkomende partij voegt aan haar uiteenzetting foto's toe om

aan te tonen dat de bouwplaats niet/amper zichtbaar zal zijn vanaf de woningen van de verzoekende partijen. Verder stelt de tussenkomen partij dat de dichtstbij gelegen woning van de verzoekende partijen zich op meer dan 500 meter bevindt. Er wordt door de verzoekende partijen geen concrete oriëntering of inplanting gegeven van hun woning en de omgeving, zodat de Raad niet kan oordelen of de verzoekende partijen wel beschikken over een uitgestrekt vergezicht dat zal wijzigen door de bestreden beslissing. Er kan dan ook bezwaarlijk sprake zijn van ernstige visuele hinder.

Met betrekking tot de verkeershinder geeft de tussenkomen partij aan dat de vergunning een bedrijfswoning betreft, dewelke het gebruikelijke verkeer van een ééngezinswoning genereert. De tussenkomen partij stelt verder dat daarnaast ook een materiaal- en aardappelloods wordt gebouwd, waardoor enkel de noodzakelijke bewegingen voor het stallen en opslaan van het agrarisch materiaal zullen gebeuren (geen leveringen – afhalingen – voedertransporten,...). Tot slot wordt ook nog een meststilo voorzien, waarvan het vullen en legen daarvan evenmin aanleiding geeft tot een aanzienlijk aantal verkeersbewegingen. De tussenkomen partij is van oordeel dat men nu eenmaal in agrarisch gebied agrarische voertuigen kan tegenkomen op landelijke wegen en dat dit nu eenmaal hoort bij het zonevreemd wonen in agrarisch gebied. Ze stelt dat men dan ook zo hoffelijk dient te zijn - van beide zijden - om even voor elkaar te wachten indien noodzakelijk. De verzoekende partijen bedienen zich in hun vordering volgens de tussenkomen partij opnieuw van sfeerschepperij door een foto te voegen van een fietspad om de smalheid van de Poelstraat aan te duiden. Doordat de Poelstraat ondertussen het statuut van een gewone weg heeft verkregen, is zij voldoende uitgerust om agrarisch verkeer in combinatie met het normale verkeer in het agrarisch gebied te ontvangen. De verwijzing naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen is niet relevant, omdat de beoordeling voortvloeide uit mogelijke problemen voor de Molenbosstraat en niet uit de breedte van de Poelstraat. Bovendien zijn er in de Poelstraat op heden drie landbouwbedrijven zonder dat die mobiliteitsproblemen opleveren en beschikken de zwakke weggebruikers over voldoende alternatieven als zij de Poelstraat niet meer zouden gebruiken.

Tot slot wijst de tussenkomen partij er op dat de verzoekende partijen niet alleen wonen op minstens meer dan 500 meter van de bouwplaats, waardoor geluidshinder door opslag van landbouwmaterialen (geen dieren) en aardappelen in de loods niet echt aannemelijk is. Ook van geurhinder kan geen sprake zijn omdat de meststilo afgesloten wordt. In zijn verslag heeft de provinciale omgevingsambtenaar eveneens geoordeeld dat er geen milieuhygiënische negatieve aspecten te verwachten zijn.

3.

De verwerende partij sluit zich aan bij de repliek van de tussenkomen partij.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen die zich op uiterst dringende noodzakelijkheid beroepen, moeten in hun verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing uiterst dringend noodzakelijk is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (artikel 40, §3 DBRC-decreet).

Volgens artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partijen moeten aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot schorsing. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partijen de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat een onmiddellijke beslissing wenselijk is omwille van de

aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

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

Tot slot wordt van de verzoekende partijen verwacht dat zij met de gepaste spoed en diligentie zijn opgetreden en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand hebben gewerkt of nadelig beïnvloed.

2.

De bestreden beslissing verleent een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een bedrijfswoning, bedrijfsloods en mestsilos met bijhorende verhardingen. Langs de straatzijde wordt voorzien in de oprichting van een bedrijfswoning van 999 m³ met een kroonlijsthoogte van 4,40 meter en een nokhoogte van 8,69 meter. Achter de bedrijfswoning wordt een bedrijfsloods opgericht met een oppervlakte van 1.200 m² met een kroonlijsthoogte van 5,23 meter en een nokhoogte van 9,45 meter en een nog dieper ingeplante mestsilos met een diameter van 20 meter en een hoogte van 5,00 meter boven het maaiveld. Daarnaast wordt ook 2.130 m² aan verhardingen voorzien.

De verzoekende partijen wonen beiden in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag. De verzoekende partijen voegen foto's van onder meer het relatief open uitzicht vanuit hun eigendommen op de inplantingsplaats van het voorwerp van de aanvraag. Daaruit valt voldoende af te leiden dat de vergunde constructies, zelfs rekening houdende met het aanwezige groen rondom de percelen van de verzoekende partijen, door hun omvang een impact zullen hebben op het bestaande uitzicht van de verzoekende partijen op het open agrarische landschap.

De verzoekende partijen tonen aan de hand van foto's eveneens aan dat de Poelstraat een smalle weg is waar het kruisen van verkeer moeilijk is. Het kan niet ernstig worden betwist dat het bouwen van deze constructies voor de verzoekende partijen meer verkeersbewegingen zal teweeg brengen door het aan- en afrijden van vrachtverkeer en/of landbouwmachines en mogelijk zal leiden tot verkeershinder die de verkeersveiligheid in het gedrang kan brengen.

De omstandigheid dat de verzoekende partijen mogelijk zonevreemd wonen in het agrarisch gebied, is in dit opzicht niet relevant. Zonevreemd betekent niet illegaal. En bij de beoordeling van het bestaan van nadelige gevolgen is enkel de feitelijk bestaande toestand van tel, en niet de juridische situatie.

In zoverre de tussenkomen partij opmerkt dat de vergunde handelingen zone-eigen zijn, en daarmee lijkt te alluderen op de in acht te nemen tolerantie voor agrarische activiteiten in het agrarisch gebied, merkt de Raad op dat, de tussenkomen partij hiermee, gezien de afmetingen en ligging van het project niet afdoet aan de zwaarwichtige impact ervan op haar leefomgeving.

3.

Bij ontstentenis van een wettelijk ingestelde wachtermijn waarbinnen de vergunning geschorst is, kan de tussenkomen partij onmiddellijk tot de uitvoering van de vergunde werken overgaan. Zoals de verzoekende partijen aanvoeren, blijkt uit de bouwplannen dat de vergunde loods snel kan opgetrokken worden, zeker gelet op de band van de tussenkomen partij met een bedrijf gespecialiseerd in agrarische bouw.

De Raad stelt vast dat de tussenkomen partij die als aanvrager van de vergunning het best geplaatst is om te weten wanneer en hoe snel een vergunning uitgevoerd wordt, hieromtrent niets concreet uiteenzet. Zij brengt geen concrete elementen bij op grond waarvan zou moeten worden besloten dat de aangevoerde nadelige gevolgen via de gewone schorsingsprocedure kunnen worden ondervangen. Ze deelt integendeel mee dat een uitspraak van de Raad in een gewone schorsings- en vernietigingsprocedure niet zal afgewacht worden. Ze lijkt de stelling van de verzoekende partijen derhalve niet te betwisten dat, indien er gewacht wordt op de gewone schorsingsprocedure, de grootste werkzaamheden reeds uitgevoerd zullen zijn.

Er kan dan ook worden aangenomen dat de afhandeling van de (gewone) schorsingsprocedure te laat zal komen om de door de verzoekende partijen aangevoerde nadelige gevolgen te voorkomen.

4.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In het enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van:

- artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO *juncto* artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO en artikel 1.1.4 VCRO,
- artikel 63/1, 71 en 74 van het Omgevingsvergunningsdecreet,
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en
- het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel laten de verzoekende partijen gelden dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening en geenszins getuigt van een zorgvuldige besluitvorming. Er gold nochtans een verstrengde motiveringsplicht, aangezien zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale omgevingsambtenaar het aangevraagde ongunstig beoordeelden en in de bezwaarschriften op de milieu- en verkeershinder en de impact op de omgeving werd gewezen.

Zowel de gemeentelijke milieuambtenaar, hierin bijgetreden door het college van burgemeester en schepenen, als de provinciale omgevingsambtenaar achten de oprichting van een nieuwe bedrijfssite in de Poelstraat ruimtelijk onverantwoord, omdat het voorgenomen project zich *qua* schaal en aard niet laat inpassen in het omgevende open landschapsbeeld. In de bestreden beslissing wordt echter niet ingegaan op de problematische mobiliteitsaspecten en de impact van de schaal en aard op de bestaande landelijke omgeving. Aspecten zoals geur- en geluidsemissies blijven in de bestreden beslissing eveneens onbesproken.

De verwerende partij is zich er volgens de verzoekende partijen van bewust dat het project ruimtelijk niet inpasbaar is, maar probeert dat te ondervangen met het opleggen van een voorwaarde, met name het uitvoeren van een landschapsintegratieplan. Ze motiveert immers zelf dat het project beter inpasbaar zal worden in het omgevende landschapsbeeld.

In hun tweede onderdeel van het middel voeren de verzoekende partijen evenwel aan dat die voorwaarde in strijd is met artikel 74 van het Omgevingsvergunningsdecreet. Ze is onvoldoende precies en duidelijk en laat ruimte voor appreciatie. De voorwaarde laat de vergunninghouder toe om bij de uitvoering van de vergunning de opgelegde verplichting tot opmaak van het landschapsintegratieplan naar goedgeskonden in te vullen. Gelykwaardige voorwaarden werden door de Raad in het verleden reeds onvoldoende precies bevonden.

De verwerende partij schendt bovendien het zorgvuldigheidsbeginsel door een voorwaarde op te leggen die afhankelijk is van de opmaak van een nog niet bestaand document. De beoordeling en de uitvoerbaarheid van de aanvraag steunen zo op een toekomstig onzeker feit, hetgeen volgens vaste rechtspraak fundamenteel onzorgvuldig is.

2.

De tussenkomenende partij antwoordt dat de verwijzing naar de ongunstige beoordeling wat betreft de clustering van de bedrijfsactiviteiten door het college van burgemeester en schepenen en de provinciale omgevingsambtenaar achterhaald is. De tussenkomenende partij heeft immers geen banden meer met de bedrijfsactiviteit aan de Stoepestraat 5 en zij heeft uitdrukkelijk afstand gedaan van een eerder verkregen vergunning voor het oprichten van een bedrijfswoning aan de Stoepestraat 5. Er is dus geen legaliteitsbelemmering meer voorhanden.

De verwerende partij is bovendien ook tegemoet gekomen aan de bezwaren van de verzoekende partijen door middel van de opgelegde (milieu)voorwaarden. Wat de verkeershinder betreft, blijkt uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dat landbouwverkeer inherent is aan de Poelstraat. Aangezien er drie bestaande landbouwbedrijven zijn, kan er niet worden voorgehouden dat de weg zich niet leent voor agrarische verkeersbewegingen. Door de vergunning zal er ook minder transport nodig zijn omdat er op de site kan worden opgeslagen. De provinciale omgevingsambtenaar meent zonder concreet onderzoek ter plaatse dat de Stoepestraat meer aangewezen is als ontsluiting voor een bedrijfssite.

Gelet op voorgaande kan ook de beoordeling van de verwerende partij allerminst als kennelijk onredelijk of foutief beschouwd worden. Er kan ook bezwaarlijk worden gesteld dat in een agrarisch gebied de aard van de verkeersbewegingen in het kader van een agrarisch bedrijf in de Poelstraat niet aangewezen zou zijn. De tussenkomenende partij heeft dit ook concreet uiteengezet in haar replieknota op het verslag. De verzoekende partijen kunnen ook niet worden gevolgd waar zij klagen over geur- en geluidsemissies van agrarisch transport, aangezien agrarische transporten in het agrarisch gebied niet kunnen worden uitgesloten louter omwille van de aanwezigheid van enkele zonevreemde woningen. Door de inplanting van de exploitatie en het vergunde zullen er juist minder transporten nodig zijn. De verwerende partij kon zich wat dat punt betreft dus aansluiten bij de analyse van de bezwaarschriften en de standpunten die door de milieuambtenaar daarover werden ingenomen. De verzoekende partijen betwisten op geen enkele wijze de motivering door verwijzing.

De verzoekende partijen voeren in een tweede onderdeel onterecht aan dat de voorwaarde van de vergunning afhankelijk zou zijn van een toekomstig en onzeker feit, met name de opmaak van een landschapsintegratieplan. De Raad kan volgens de tussenkomenende partij vaststellen dat ze reeds over een landschapsbedrijfsplan beschikt, opgemaakt door de provinciale dienst Landbouw en Platteland op 14 augustus 2019. De tussenkomenende partij moet dit plan uitvoeren. De verwerende partij had kennis van dit plan en kon dus terecht oordelen dat het uitvoeren van een landschapsbedrijfsplan de site inpasbaar maakt in het agrarische landschap, te meer de tussenkomenende partij in de replieknota ook omstandig heeft aangegeven waarom het gevraagde inpasbaar is mits het uitvoeren van het landschapsbedrijfsplan. De verzoekende partijen kunnen geen onwetendheid voorwenden over dit landschapsbedrijfsplan. Er kan dus geen sprake zijn van

een onzorgvuldigheid in hoofde van de verwerende partij, aangezien een landschapsbedrijfsplan voorhanden is en dit dus allerminst een 'nog niet bestaand document is'.

De voorwaarde is wel degelijk voldoende precies en realiseerbaar door enig toedoen van de aanvrager. Er is geen ruimte tot eigen invulling aangezien het integraal moet worden uitgevoerd zoals opgemaakt door de provinciale dienst Landbouw en Platteland van 14 augustus 2019. Het landbouwbedrijfsplan bepaalt zeer gedetailleerd waar en wat aangeplant moet worden. Met aanplantingen van een hoogte van anderhalve meter tot negen meter zal de site volledig ingekapseld zitten achter een groenscherm.

Er is dus geen schending van de aangehaalde artikelen en beginselen.

3.

De verwerende partij sluit zich aan bij de repliek van de tussenkommende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1^o, d) en §2, eerste lid VCRO moet een aanvraag worden geweigerd wanneer het gevraagde niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Wanneer de verwerende partij van oordeel is dat de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, kan een vergunning alsnog onder die voorwaarden verleend worden. De voorwaarden kunnen echter niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen

De verwerende partij beschikt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met een goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling over de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

2.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek én met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Artikel 63/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet vereist dat de verwerende partij in haar beoordeling motiveert op welke wijze zij rekening houdt met het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar.

De verwerende partij moet in haar vergunningsbeslissing dus duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop haar beslissing steunt, rekening houdend met het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar. Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing kan enkel rekening gehouden worden de redenen die omschreven zijn in

de vergunningsbeslissing. Aanvullende argumentatie in latere procedurestukken kan niet in acht worden genomen.

Wanneer door de verwerende partij andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn over een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat de verwerende partij des te preciezer en zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt. Ze moet aangeven of voldoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet.

3.1.

Tijdens de administratieve procedure is er door verschillende instanties op gewezen dat het aangevraagde een vrij gaaf en ongeschonden landschap aansnijdt. De gemeentelijke milieuambtenaar, daarin gevolgd door het college van burgemeester en schepenen, wijzen op het burgemeestersconvenant van 27 april 2017 waarin wordt voorgenomen om de open ruimte te vrijwaren en verdere verharding te vermijden. Mede daarom wordt de vergunning in eerste aanleg geweigerd. Ook de provinciale omgevingsambtenaar is van oordeel dat het gevraagde door haar schaal en aard zich niet onverkort laat inpassen in het *quasi* onbebouwde open landschap en dus de toets aan een goede ruimtelijke ordening op dat punt niet doorstaat.

Ook op het vlak van de mobiliteit worden er tijdens de administratieve procedure door verschillende instanties bedenkingen gemaakt over de verkeersimpact van de gevraagde exploitatie op de Poelstraat, die steevast wordt omschreven als een smalle landelijke straat. Zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vinden de ontsluiting niet ideaal door de aard en het aantal verkeersbewegingen langs de smalle Poelstraat. De verzoekende partijen hebben in hun bezwaarschriften eveneens de impact van de exploitatie op de verkeersveiligheid van hun leefomgeving aangekaart.

3.2

In haar bestreden beslissing erkent de verwerende partij dat de Poelstraat een landelijke, behoorlijk smalle straat is, maar laat vervolgens volledig na om de impact van de bijkomende verkeersbewegingen op de omgeving te onderzoeken. Een dergelijk onderzoek blijkt alleszins op het eerste gezicht niet uit de motieven van de bestreden beslissing. Gelet op de aangevoerde bezwaren en bemerkingen tijdens de administratieve procedure over de verkeersimpact was een gedegen en gemotiveerd onderzoek op dat punt nochtans noodzakelijk.

3.3

Inzake de landschappelijke inpasbaarheid geeft de verwerende partij aan dat *'de groenbuffer kwalitatiever dient te worden aangelegd'* en *'een landschapsintegratieplan [dient te] worden opgemaakt dat onverkort dient te worden uitgevoerd'* opdat *'voorliggend project beter inpasbaar [zal] worden in het omgevende landschapsbeeld in de onmiddellijke omgeving'*. De verwerende partij lijkt op het eerste gezicht de impact van het gevraagde op het open landschap te erkennen, maar poogt dat te ondervangen voor het opleggen van de volgende voorwaarde:

"Het geheel dient zich kwalitatief in het landschap te integreren door het uitvoeren van een landschapsintegratieplan."

Met de verzoekende partijen moet evenwel worden vastgesteld dat de voorwaarde niet voldoet aan de vereisten uit artikel 71 *juncto* artikel 74 van het Omgevingsvergunningsdecreet. Die artikelen bepalen dat de bevoegde overheid voorwaarden kan verbinden aan een vergunning. Die voorwaarden moeten voldoende precies zijn, in redelijke verhouding staan tot de vergunde

stedenbouwkundige handelingen en door enig toedoen van de aanvrager verwezenlijkt kunnen worden.

De voorwaarde om ‘een *landschapsintegratieplan uit te voeren*’, dat volgens de motieven van de beslissing noodzakelijk zou zijn om het gevraagde in de omgeving in te passen, geeft aan de vergunninghouder een vrijgeleide om de landschapsintegratie naar goeddunken in te vullen. De voorwaarde is dus allerminst voldoende precies.

Dat het zou gaan om het gedetailleerd landschapsbedrijfsplan dat in samenspraak met de provinciale dienst Landbouw en Platteland op 14 augustus 2019 werd opgemaakt, zoals de tussenkomende partij aanvoert, valt niet uit de motieven van de beslissing noch uit de bewoording van de voorwaarde op te maken. Niettegenstaande dat plan bij het dossier werd gevoegd, motiveert de verwerende partij alsnog dat de groenbuffer “*kwalitatiever*” moet worden aangelegd. Dit lijkt op het eerste gezicht niet te rijmen met de stelling van de tussenkomende partij dat gewoon het reeds bestaande “landschapsbedrijfsplan” moet worden uitgevoerd. Zelfs indien de verwerende partij het bestaande “landschapsbedrijfsplan” in rekening zou hebben gebracht bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, hetgeen dus geenszins blijkt uit de bestreden beslissing, blijft de vaststelling dat de verwerende partij niet heeft gemotiveerd waarom de in dit plan voorgestelde maatregelen van aard zouden zijn om het aangevraagde te doen opgaan in de omgeving.

In de huidige stand van de procedure moet de Raad er dus van uitgaan dat de verwerende partij haar beoordeling inzake de inpasbaarheid in het bestaande landschapsbeeld steunt op een toekomstige, onzekere gebeurtenis, met name de opmaak van een landschapsintegratieplan waarvan zelfs de contouren niet bepaald zijn en waaraan de vergunninghouder een geheel eigen invulling kan geven. Een dergelijke handelwijze is fundamenteel in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

4.

De conclusie is dan ook dat de verwerende partij op het eerste gezicht niet op een voldoende zorgvuldig gemotiveerde wijze heeft onderzocht of het gevraagde inpasbaar is in het bestaande open landschapsbeeld, waardoor zij de ingeroepen bepalingen miskent.

Het middel is ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Cedrik DE BRUYNE is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid betreft.
2. De door het arrest van 2 april 2020 (nummer RvVb-UDN-1920-0700) opgelegde schorsing bij voorraad en het verbod, bij wijze van voorlopige maatregel, aan de tussenkomende partij en haar aangestelden, om op enigerlei wijze uitvoering te geven aan de bestreden beslissing, worden gehandhaafd.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 april 2020 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT