

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 oktober 2018 met nummer RvVb/A/1819/0223
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0788/A

Verzoekende partijen 1. mevrouw **Marijke BRUYNINCKS**
 2. de heer **Marc STRAUVEN**

vertegenwoordigd door advocaten Jan ROGGEN en Laura SALLAERTS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Kempische Steenweg 303 bus 40, Corda A

Verwerende partij de **deputatie** van de provincieraad van **LIMBURG**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 22 juni 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Halen van 7 maart 2016 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan de heer Bart SOMERS, hierna de aanvrager, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het uitbreiden van een bestaande landbouwloods op het perceel gelegen te 3545 Halen, Oude Leuvensebaan 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 36M.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

2.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 januari 2018.

Advocaat Laura SALLAERTS voert het woord voor verzoekende partijen. De heer Tom LOOSE voert het woord voor verwerende partij.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 11 december 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Halen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de uitbreiding van bestaande landbouwloods*”.

De aanvraag voorziet de uitbreiding van een bestaande stockage-frigoloods ter hoogte van de linker zijgevel met vier nieuwe koelcellen. Voor deze loods werd door het college van burgemeester en schepenen op 21 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van een gewijzigde inplanting van de loods. Het administratief beroep van verzoekende partijen tegen deze beslissing werd door verwerende partij onontvankelijk verklaard, terwijl het navolgend beroep tot vernietiging van deze beslissing bij arrest van de Raad met nummer A/2013/0254 van 21 mei 2013 werd verworpen.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979, in woongebied met landelijk karakter en in agrarisch gebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 december 2015 tot en met 20 januari 2016, dienen verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke milieudienst adviseert op 13 oktober 2015 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Overwegende dat de druk op de omgeving en het leefmilieu door de geplande uitbreiding heel waarschijnlijk niet zal toenemen.

Besluit:

Gunstig voor de geplande uitbreiding, rekening houdend met de in de VLAREM voorziene exploitatievoorwaarden (plaatsing koelinstallatie tegenover de dichtbijgelegen woningen) en aanpassing van de Vlareem vergunning aan de nieuwe toestand.

...”

De brandweer van Zuid-West Limburg adviseert op 14 december 2015 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

1. In de nabijheid van het industriegebouw zijn één of meerdere veilige en doelmatige opstelplaatsen ingericht die te allen tijde gemakkelijk bereikbaar zijn voor de voertuigen van de brandweer. Het aantal en de ligging van de opstelplaatsen zijn, in akkoord met de bevoegde brandweer, zo bepaald dat:

- de afstand van de brandweertoegang van het gebouw tot een opstelplaats beperkt is;*

- *ten minste de helft van de buitenwanden van gebouwen met een totale oppervlakte groter dan of gelijk aan 2 500 m² bereikbaar is; OK*
- “
...”

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling Limburg, adviseert op 22 december 2015 voorwaardelijk gunstig:

“
...
De aanvraag omvat de verdere uitbreiding (18m x 30m) van een bestaande fruitloods. De bouwplaats is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied.

De loods wordt ingericht met vier bijkomende fruitfrigo's. Het voorgestelde betreft een verantwoorde uitbreiding in kader van de verdere uitbating en ontwikkeling van het ruim volwaardig fruitteeltbedrijf, dat door de aanvrager in hoofdberoep wordt uitgebraat. Bij het bedrijf hoort een landbouwareaal van circa 64ha peren en appels.

De constructie wordt aansluitend bij de bestaande frigoloods opgericht en wordt intern omsloten. De plannen stemmen bouwtechnisch overeen met wat voor de opgegeven bestemming en gebruik gangbaar en bedrijfseconomisch zinvol is. Gelet op het reliëf wordt de achterzijde van de loods deels onder het bestaand maaiveld opgericht. De vrijgekomen grond dient op een reglementaire manier worden afgevoerd. Gelet op de erfconfiguratie ontstaat in wezen geen bijkomend areaalbeslag. Er wordt een sterk samenhangend en niet splitsbaar bedrijfserf gevormd.

“
...”

Watering de Velpe adviseert op 23 december 2015 voorwaardelijk gunstig:

- “
...
– *hoewel dit gebouw aan een blauwe zone raakt, ligt het vrij hoog om te overstromen. Wel moet de afvoer van regenwater, die van de hoger gelegen stukken grond komt, gegarandeerd afgevoerd blijven worden. ...*
- *ook mogen er door deze verdere bebouwing geen andere percelen het slachtoffer worden van het water dat daar niet meer weg kan en moet er dus voorzien worden in een degelijke gewijzigde waterafvoer.*
- *vermits de totale dakoppervlakte stijgt ... is een extra regenwaterbuffer noodzakelijk. Gerekend aan 50l/m² dakoppervlak buffercapaciteit wordt dit een extra opvang van 27.120 liter. Dit kan gecombineerd worden met infiltratieputten.*
- *het ledigingsdebiet van de put(ten) mag maximum 20 liter per seconde en per aangesloten hectare bedragen.*
- “
...”

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 1 februari 2016 gunstig, mits de voorwaarden gesteld door de adviesinstanties gevolgd worden.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent geen tijdig advies.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 7 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“
...
Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op het openbaar onderzoek ...; dat het college ... het bezwaar ontvankelijk maar niet gegrond heeft verklaard met volgende argumentering:

- *Bezwaarindiener stelt dat de inrichting, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter, de draagkracht van het gebied nu reeds overtreft. De nieuwe uitbreiding vergroot de impact van de inrichting, zodat deze nieuwe uitbreiding niet vergunbaar is wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.*

Dit bezwaar is ongegrond. Overwegende dat in woongebied met landelijk karakter landbouwbedrijven kunnen aanvaard worden, vermits zij in deze bestemmingszone op gelijke voet gesteld worden met residentiële bebouwing, worden ze teven ipso facto geacht verenigbaar te zijn met deze bestemming. De inplanting van de uitbreiding wordt geheel voorzien binnen het achter het woongebied met landelijk karakter gelegen agrarisch gebied volgens het gewestplan, een geëigende bestemmingszone voor uitbreiding van landbouwbedrijfsgebouwen. De oppervlaktetoename en inplanting van de bebouwing op het perceel gebeurt voor dit perceel met één logische perceelordering, nl. aansluitend op bestaande constructies. Naar de omgeving toe wordt er rekening gehouden met aandacht voor afstand door het voorzien van een bouwvrije zone beplant met fruitbomen. De afstand van de constructie tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt meer dan de afstand maaiveld-nokhoogte van het gebouw (45"-regel), waardoor de plaatselijke ordening aanvaardbaar blijft.

- *Bezwaarindiener stelt dat conform VCRO art.4.3.1. de hinderaspecten beoordeeld dienen te worden; dat hij reeds bij eerdere aanvragen aanhaalde dat de hinder ten gevolge van de inrichting het niveau van de aanvaardbare hinder overschrijdt. Het geluid van de koelcellen, welke nu uitgebreid worden, verstoort het woongenot, evenals het transport met koelwagens (24u/24u mogelijk).*

Dit bezwaar is niet gegrond. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt beoordeeld mits rekenschap te geven aan de eventueel hierdoor gegenereerde hinderaspecten. Uit de aanvraag kan niet opgemaakt worden dat de geclaimde hinder zal toenemen. Het advies van het departement Landbouw en Visserij vermeldt geen areaaltoename voor dit bedrijf, waardoor de kwantiteit van eigen fruit niet fors wijzigt, de periode van bewaring in de koeling wordt eventueel meer gespreid.

De eventuele geluidshinder van koelinstallaties (vast en/of mobiel) ressorteren onder de VLAREM regelgeving.

De stedelijke Milieudienst tekende de voorbije jaren geen enkele klacht op tegen geluidsoverlast of klachten ten gevolge van transporten. Eerdere opmerkingen tijdens een vergunningsaanvraag worden beschouwd als zijnde suggestief, daar ze gericht waren tegen een toen nog op te richten constructie, waarvan de geluidsimpact nog niet gekend was.

- *Bezwaarindiener stelt dat de loods wordt uitgebreid in de richting van zijn perceel. Bij een vergunning moet steeds beoordeeld worden of de hinder binnen aanvaardbare perken kan blijven. Doordat het perceeldeel waarop de aanvraag gebeurt aanzienlijk hoger ligt dan het perceel van de bezwaarindieners, zal het impact van deze nieuwe uitbreiding aanzienlijk zijn, waarbij het zicht van de bezwaarindieners ontnomen wordt.*

Dit bezwaar is ongegrond. Aangezien de geplande constructie wordt opgericht binnen het agrarisch gebied, schuin gelegen ten opzichte van en op ruim 60m van de achtergevel van de woning van de bezwaarindiener, waarbij rekening werd gehouden met een voldoende afstand tot de perceelsgrens (i.c. ruimer dan de 45°-regel, waarbij de afstand tot de perceelsgrens gelijk is aan de hoogte van het gebouw), is de te verwachten visuele hinder niet overdreven. Het geplande gebouw wordt daarenboven nog gebufferd door enkele rijen fruitaanplant, evenwijdig aan de gemeenschappelijke perceelsgrens. Het is evenwel niet uitgesloten dat een deel van het gebouw al dan niet zichtbaar is vanuit de woning van de bezwaarindiener.

- *Bezwaarindiener stelt dat bij een vorige stedenbouwkundige vergunning de doorslaggevende voorwaarde werd ingebouwd om de ventilatie van de koelcellen achteraan te voorzien, zodat het gebouw zelf als geluidsbuffer fungeerde. In voorliggende aanvraag worden twee koelcellen aan de voorkant van het gebouw voorzien, waardoor de geluidshinder, die nu reeds onaanvaardbaar is, in de toekomst nog aanzienlijk zal vergroten.*

Dit bezwaar is niet gegrond. De plannen brengen geen informatie aan over de technische uitwerking van de koelcellen, met de daarbijhorende ventilatie.

- *Bezwaarindiener stelt dat bij de vorige aanvraag een negatief brandweeradvies werd afgeleverd; dat hierom ook niet voldaan kan worden na deze uitbreiding.*

Dit bezwaar is niet gegrond. Het huidige brandweeradvies is voorwaardelijk gunstig

- *Bezwaarindiener stelt dat de aanvraag niet onderbouwd is m.b.t. de noodzaak aan extra opslagruimte; dat er ook andere activiteiten plaatsvinden, bijvoorbeeld verpakken van fruit, ook van andere landbouwers. Dat hierom de aanvraag niet strookt met de voorzieningen mogelijk binnen agrarisch gebied, dat deze activiteiten thuishoren op een industrieterrein.*

Dit bezwaar is niet gegrond. Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn toelaatbaar binnen de bestemmingszone agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter. Uit het advies van het departement Landbouw en Visserij kan niet opgemaakt worden dat er een aan landbouw of aan landbouw aanverwante activiteit strijdige bedrijvigheid plaatsvindt.

Overwegende dat de aanvraag een uitbreiding van een loods beoogt. De bestaande loods achteraan het perceel is opgericht met industriële gevelmaterialen. De uitbreiding gebeurt met dezelfde materialen, waarbij de (materialen van de) linkergevel zal gerecupereerd worden. De uitbreiding zal eenzelfde vormgeving hebben als de bestaande loods, waarbij kroonlijsthoogte en nokhoogte worden aangehouden. De toegang tot de gehele loods blijft ongewijzigd. De loods wordt benut met koelcellen voor fruit.

Overwegende dat de aanvraag is gelegen op een perceel dat in hoofdzaak bebouwd is met landbouwbedrijfsgebouwen en bedrijfswoning van het fruitbedrijf. Het bedrijf is gelegen aan de straatzijde in een woonlint, aan de achterzijde wordt het voornamelijk begrensd door fruitplantages. Gelet dat de constructie aansluit, ruimtelijk als fysisch, bij de omringende agrarische bebouwing.

Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is, dat het ontwerp rekening houdt met de plaatselijke helling en het gebouw gedeeltelijk in de helling graaft teneinde de bruikbaarheid van het gebouw toe te laten nemen, en de impact op de omgeving hierdoor verkleint.

Overwegende dat het gebouw en functie verenigbaar zijn met de omgeving, dat de integratie daarenboven toeneemt door de aanwezigheid van een aanplant tussen de loods en de linker perceelsgrens.

...

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaansbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

..."

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 15 april 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 mei 2016, in afwachting van het antwoord van Watering de Velpe, om de vergunning (voorlopig) te weigeren:

" ...

De gevraagde werken zijn vanuit landbouwkundig en ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

De enige opmerking is dat er in het advies van Watering de Velpe, een aantal elementen zijn geformuleerd waarover een verduidelijking werd gevraagd.

In afwachting op hun antwoord wordt de aanvraag voorlopig ongunstig geadviseerd.

...

Watering de Velpe verleent op 26 mei 2016 volgende verduidelijking met betrekking tot haar eerder advies:

“... geen probleem mag vormen, indien er voldoende nieuwe opvangcapaciteit van regenwater wordt voorzien. Volgens de wettelijke norm van 50 l/m² is dit dan een opvangreservoir van 27.150 liter met verplichte infiltratie zodat deze niet vol kan blijven staan. Zo zorgt dit ook voor een extra vertraagde regenwater afvoer.

...”

Na het aanvullend advies van Watering de Velpe en na de hoorzitting van 31 mei 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 9 juni 2016 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

Overwegende dat het beroepschrift een verdere uiteenzetting is van de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en in hoofdzaak gesteund is op navolgende motieven: Strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften:

- het bedrijf kan niet langer beschouwd worden als een agrarische inrichting, maar wel als een bedrijf voor opslag, sorteren en verpakken van fruit dat thuishoort op een bedrijventerrein;*
- Strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening:*
- geluidshinder koelinstallaties;*
- visuele hinder landbouwloods;*
- hinder vrachtverkeer (mobiliteit);*

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied; ... dat het agrarisch gebied ter plaatse van de aanvraag een herbevestigd agrarisch gebied is ...

...

Overwegende dat één deel van de kadastrale percelen in de aanvraag gelegen zijn in mogelijk overstromingsgevoelig gebied; ... Overwegende dat uit de aanstipijst van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH) blijkt dat het ontwerp voorziet in 1 hemelwaterput met een inhoud van 15.000 liter en een zinkput met een inhoud van 15.000 liter (diam. 3,57 m² x 1,50 H); dat de inhoud van de zinkput is te vergroten tot 27.150 liter;

Overwegende dat het brandweeraadvies van 14 december 2015 (2015-0550-001) de voorwaarden vermeldt betreffende de brandbeveiliging en -voorkoming van de inrichting; dat het advies gunstig is mits naleving van de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen; dat de geformuleerde voorwaarden geen structurele aanpassing inhouden van het bouwontwerp;

Overwegende dat voor de gevraagde werken geen milieueffectenrapport of een project screeningsnota dient te worden opgesteld;

...

Overwegende dat bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid nagegaan dient te worden of de functie van het gebouw past in de omgeving waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies;

Overwegende dat een landbouwexploitatie ter plaatse aanvaardbaar is; dat de aanvraag kadert binnen een uitbating van een historisch gegroeid landbouwbedrijf; dat de lintbebouwing in de omgeving uit woningen, oude hoeven en bedrijfsgebouwen bestaat ...

Overwegende dat vanuit landbouwkundig oogpunt de voorgestelde uitbreiding verantwoord is in het kader van een verdere uitbating en ontwikkeling van een ruim volwaardig fruitteeltbedrijf, dat door de aanvrager in hoofdberoep uitgebaat wordt; dat bij het bedrijf een landbouwareaal hoort van circa 64 ha peren en appelen;

Overwegende dat de beroeper aanhaalt dat het bedrijf niet langer kan beschouwd worden als een agrarische inrichting, maar wel als een bedrijf voor opslag, sorteren en verpakken van fruit dat thuishoort op een bedrijventerrein; dat dit standpunt niet kan worden bijgetreden; dat agrarische en para-agrarische activiteiten toelaatbaar zijn binnen de bestemmingszone agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter ...

Overwegende dat uit de aanvraagdocumenten en uit het advies van het departement Landbouw en Visserij niet opgemaakt kan worden dat er een aan landbouw of aan landbouw aanverwante activiteit strijdige bedrijvigheid plaatsvindt; dat uit de aanvraag duidelijk blijkt dat de bedrijfsactiviteit bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is (o.a. plantage van circa 64 ha); dat de landbouwactiviteit bestaanbaar is met de bestemming van landelijke woonzone; dat anderzijds uit de verdere bespreking zal blijken dat de schaal van het bedrijf na uitbreiding verenigbaar blijft met de onmiddellijke omgeving; dat hierbij op te merken is dat de uitbreiding zich volledig situeert in agrarisch gebied;

Overwegende dat de opmaak van een mobiliteitsstudie niet vereist is in voorliggende aanvraag;

...

Overwegende dat het bedrijf zich situeert op korte afstand van het kruispunt Oude Leuvensebaan, Hagelandstraat en Gebrandhofstraat; dat de toegang tot het bedrijfserf zich situeert aan de Oude Leuvensebaan; dat de afwikkeling van het verkeer voornamelijk gebeurt via Hagelandstraat; dat deze weg in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geselecteerd is als een lokale weg type II a; dat de hoofdfunctie van dit type weg het ontsluiten is op lokaal niveau; dat de Hagelandstraat verder aansluit op lokale wegen van het type I; dat deze wegen een verbindings- en/of ontsluitingsfunctie hebben op interlokaal niveau; dat het afwikkelen van het verkeer op dit type wegen prioritair is; dat in oostelijke richting dit via Loksbergerstraat, Zilveren Helmenstraat,... is (Loksbergen – centrum Halen); dat in noordelijke richting het verkeer afgewikkeld kan worden via Rijnrodestraat, Struikstraat (Assent (Bekkevoort));

Overwegende dat betreffende het geformuleerde bezwaar over het dag en nacht aanrijden van vrachtwagens en koelwagens op te merken is dat de frequentie (aantal voertuigen/per tijdsduur) en tijdstippen van het af en aan rijden van bedrijfsvoertuigen niet kan geregeld worden via een voorwaarde bij een stedenbouwkundige vergunning; dat artikel 4.2.19 §1 van het VCRO bepaalt dat een voorwaarde de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk kan maken van een bijkomende beoordeling door de overheid; dat via de milieuwetgeving het moment van los- en laden ook niet bepaald kan worden; dat enkel een overlast door een constant en/of een repetitief geluid via metingen vastgesteld kan worden; dat een verbod van vervoer binnen bepaalde tijdstippen een aspect van handhaving is en wel opgenomen kan zijn in een gemeentelijke politiereglement; dat i.v.m. eventuele geluidshinder ten aanzien van de omgeving er verwezen wordt naar de beoordeling onder punt 7 'hinderaspecten';

Overwegende dat de aanvraag een beperkte uitbreiding betreft ten aanzien van de reeds bestaande infrastructuur ...

Overwegende dat de inplanting van de uitbreiding aansluitend op de bestaande loods voor een compacte bedrijfssite zorgt; dat de uitbreiding intern ontsloten wordt; dat de bestaande verharding niet wijzigt en alzo beperkt blijft tot het strikt noodzakelijke;

Overwegende dat de nieuwe constructie zowel ruimtelijk als architecturaal aansluit bij de bestaande bedrijfsgebouwen; dat de kroonlijst- en nokhoogte aansluit op deze van de bestaande stockage-frigoloods namelijk 8.05 meter en 13.15 meter ten aanzien van de nulpas; dat de gevels en het dak afgewerkt worden met dezelfde afwerkingsmaterialen van de bestaande bedrijfsgebouwen namelijk gevelprofielplaten (kleur antraciet grijs) en dakprofielplaten (kleur zwart);

Overwegende dat uit het voorwaardelijk gunstig advies van Departement Landbouw en Visserij duidelijk blijkt dat de gevraagde bedrijfsconstructies bouwtechnisch overeenstemmen met wat voor de opgegeven bestemming en gebruik gangbaar en bedrijfseconomisch zinvol is;

Overwegende dat de nieuwe loods ingeplant wordt op een afstand van meer dan 15 meter achter de historische bebouwing op het eigen perceel; ... dat de voorgestelde uitbreiding een beperkte impact zal hebben op voormelde cultuurhistorische aspecten; dat het straatbeeld niet essentieel zal wijzigen gezien de inplanting van de nieuwe loods voorzien wordt achter de hoofdbebouwing; dat anderzijds de bestaande bouwdiepte ten aanzien van de Oude Leuvensebaan ongewijzigd blijft; dat een verdere indringing in het achterliggend gebied niet aan de orde is;

Overwegende dat de bebouwing van het landbouwbedrijf grotendeels hoger ligt dan het wegniveau van de Oude Leuvensebaan omwille van een hellend terreinprofiel (afhellend richting straat) met een talud voornamelijk aan de linkerzijde van het terrein; dat ook het wegprofiel van de Oude Leuvensebaan afhelt richting Hagelandstraat; dat het bouwvolume van de uitbreiding zoals de bestaande loods ingeschoven wordt in het hellend reliëf; dat hierdoor het bestaande reliëf ongewijzigd blijft ten aanzien van de perceelsgrenzen;

Overwegende dat de hinderaspecten ten gevolge van de exploitatie van het landbouwbedrijf ten aanzien van de omliggende bebouwing voornamelijk een aspect is van milieuwetgeving; dat het advies van de gemeentelijke milieudienst van 13 oktober 2015 gunstig is, rekening houdend met de in de Vlarem voorziene exploitatievoorwaarden (plaatsing koelinstallatie t.o.v. de dichtbijgelegen woningen) en aanpassing van de Vlarem vergunning aan de nieuwe toestand; dat de eventuele geluidshinder van koelinstallaties (vast en/of mobiel) dus ressorteren onder de Vlarem regelgeving; dat uit de beslissing van het CBS blijkt dat er de voorbije jaren geen enkele klacht ingediend is betreffende geluidsoverlast of klachten ten gevolge van transporten;

Overwegende dat de nieuwbouwwerken ten aanzien van de omgevende bebouwing geen groter dan normaal te verwachten hinder zullen veroorzaken; dat de plaatsing van eventuele koelmotoren dient te gebeuren aan de achtergevel en aansluitend bij de bestaande koelinstallatie van de in 2010 vergunde loods; dat de nieuwbouw dan als extra buffer ten aanzien van de omgevende bebouwing kan fungeren in geval van een eventuele geluidshinder vanwege de koelmotoren; dat de los- en laadzone in voorliggend ontwerp ongewijzigd blijft; dat deze zich rechts van de nieuwbouw en meer naar de straatzijde situeert; dat de los- en laadzone op voldoende afstand van de woning van bezwaarindiener bevindt;

Overwegende dat de bewoners van de woningen op de links aanpalende percelen, inclusief bezwaarindiener, momenteel een overwegend rechtstreeks zicht hebben op de achterliggende fruitplantage en een zijdelings zicht, in noord-oostelijke richting, op de

bedrijfsgebouwen van het kwestieuze landbouwbedrijf; dat in voorliggende aanvraag het uitzicht van de bewoners in oostelijk richting enkel wijzigt voor wat betreft de onderlinge afstand tuin- bedrijfsgebouwen; dat de nieuw te bouwen loods op een kortere maar wel een aanvaardbare afstand van de woningen en desbetreffende tuinen zal worden ingeplant; dat de nieuwe loods een kroonlijst- en nokhoogte heeft van respectievelijk circa 8.05 meter en 13.15 meter; dat de afstand tot de perceelsgrens met het bebouwd perceel nr. 33v groter is dan 14.21 meter; dat ten aanzien van de achtergevel van de links aanpalende woning nr. 45 (perceel nr. 33v) dit zelfs meer is dan 60 meter; dat de 45°-regel gerespecteerd wordt; dat bovendien op te merken is dat woning nr. 45 dicht bij de rooilijn ingeplant is en aansluit op het wegniveau van Hagelandstraat; dat dit niveau behouden blijft tot een bepaalde diepte van de tuinzone; dat deze zone een stuk lager ligt dan het terrein van het landbouwbedrijf; dat het zijdelings zicht vanuit de woning voornamelijk begrensd wordt door het talud en de bomenrij op dit talud; dat het reliëf van het achterste gedeelte van de tuinzone van woning nr.45 behouden gebleven is en aansluit op het omliggende landschap; dat van hieruit er een zijdelings zicht zal zijn op de nieuwe uitbreiding maar zoals reeds aangehaald zal de nieuwe loods zich op een aanvaardbare afstand van de tuin situeren;

Overwegende dat de gevraagde werken vanuit landbouwkundig en ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn.

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden dat:

- *Het advies van de Milieudienst Halen d.d. 13/10/2015 dient gevolgd te worden.*
- *De plaatsing van eventuele koelmotoren dient te gebeuren aan de achtergevel en aansluitend bij de bestaande koelinstallatie van de in 2010 vergunde loods.*
- *Het brandweeradvies d.d. 14/12/2015 dient gevolgd te worden.*
- *Het advies van het Departement Landbouw en Visserij d.d. 22/12/2015 dient gevolgd te worden. De vrijgekomen grond dient op een reglementaire manier worden afgevoerd.*
- *...*
- *Het advies van Watering De Velpe d.d. 23/12/2015 dient gevolgd te worden.*
- *Voor de bijkomende dakoppervlakte van 542,40 m² (18.08 meter x 30 meter) is een opvangreservoir van 27.150 liter met verplichte infiltratie te voorzien (542,40 m² x 50 l/m²).*
- *...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §§1, lid 2 en 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991

betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet). Zij lichten het middel toe als volgt:

“ ...

DOORDAT, de verwerende partij een vergunning verleent met als voorwaarde dat de plaatsing van eventuele koelmotoren dient te gebeuren aan de achtergevel en aansluitend bij de bestaande koelinstallatie van de in 2010 vergunde loods, terwijl nochtans het aanvraagdossier geen enkele aanwijzing bevat betreffende de locatie en de omvang van de koelgroepen;

TERWIJL, overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO een vergunning geen voorwaarden mag bevatten die leemtes in een onvolledig of vaag aanvraagdossier dienen op te vullen.

EN TERWIJL, overeenkomstig de formele motiveringsplicht, een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient op te geven waarop zij haar beslissing steunt, de opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

ZODAT, het bestreden besluit genomen is met schending artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO; artikel 4.3.1 §2 VCRO en van de formele motiveringsplicht zoals vervat in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

(ii) Toelichting van het eerste middel

14. In de bestreden beslissing wordt als voorwaarde opgelegd dat de plaatsing van de koelmotoren dient te gebeuren aan de achtergevel en aansluitend bij de bestaande koelinstallatie van de in 2010 vergunde loods en dat de nieuwbouw dan als extra buffer ten aanzien van de omgevende bebouwing kan fungeren in geval van eventuele geluidshinder vanwege de koelmotoren.

Enkel bij toepassing van deze voorwaarde is het vergunde project volgens de vergunningverlenende overheid in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1 §2 VCRO. Door het opleggen van een voorwaarde geeft de vergunningverlenende overheid te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.

15. Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat vergunningsvoorwaarden niet kunnen dienen om de leemten van een onvolledige aanvraag op te vangen. Indien een onvolledigheid in de vergunningsaanvraag ertoe leidt dat het aangevraagde onverenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg, kan dit niet worden opgelost door middel van een voorwaarde in de vergunning, maar moet de aanvraag worden afgewezen ...

Het aanvraagdossier en de bijhorende plannen bevatten geen enkele aanwijzing betreffende de omvang van de koelgroepen of de locatie van de ventilatie van de koelcellen. De vergunningsaanvraag was op dit punt dus onvolledig, zodat de hinderaspecten, als onderdeel van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, niet afdoende konden worden beoordeeld.

Dat de vergunningverlenende overheid zich hier ook van bewust was, is onbetwistbaar en blijkt uit de voorwaarde die de vergunbaarheid van het project afhankelijk stelt van de locatie van de koelmotoren. De plannen die werden ingediend bij de vergunningsaanvraag, moesten worden vervolledigd om de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening te garanderen.

16. Bovendien dient de beslissing hoe dan ook een uitdrukkelijke motivering te bevatten waaruit blijkt dat de voorwaarde niet dient om de onvolledigheid of vaagheid van de aanvraag op te lossen, en dat de aanpassing van de plannen slechts betrekking heeft op een bijkomstige zaak ... Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moeten in de akte de juridische en feitelijke overwegingen worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en die overwegingen moeten bovendien afdoende zijn.

In casu ontbreekt elke motivering op dit punt. Er moet dan ook worden besloten dat de formele motiveringsplicht geschonden werd.

...

Zij voegen hieraan in hun wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

7. Vooreerst dient te worden benadrukt dat verzoekende partijen wel degelijk beschikken over het vereiste belang voor het opwerpen van het huidige middel. Het feit dat verzoekende partijen het ontbreken van de voorwaarde in de beslissing in eerste administratieve aanleg hebben opgemerkt, ontnemt hen niet hun belang. Bij gebrek aan enige motivering en bij gebrek aan enige verduidelijking in het aanvraagdossier omtrent de impact van de te verwachten geluidshinder, kan immers niet worden nagegaan of de opgelegde voorwaarde zal volstaan om de geluidshinder te beperken tot een aanvaardbaar niveau en aldus het vergunde project verenigbaar te maken met de goede ruimtelijke ordening. Tijdens het openbaar onderzoek hadden de verzoekende partijen, bij gebreke aan enige informatie, niet de mogelijkheid om hierover standpunt in te nemen.

Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om te controleren of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Indien dit niet het geval is zonder dat de ingediende plannen moeten worden aangepast door middel van een voorwaarde, dient de aanvraag te worden afgewezen.

...

8. Bovendien is het middel ook gegrond. Verwerende partij beweert weliswaar dat er geen sprake is van een aanpassing van de plannen in de zin van artikel 4.3.1 §1, tweede alinea VCRO, maar laat na aan te tonen waarom voor het plaatsen van koelgroepen met een dergelijke omvang geen aanpassing van de plannen vereist zou zijn.

Evenmin wordt door verwerende partij weerlegd dat de rechtspraak die in het verzoekschrift werd aangehaald, niet van toepassing zou zijn op de huidige situatie. De Raad van State bepaalde ... dat voorwaarden niet kunnen dienen om een leemte van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, en vereist dat de aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen enkel betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

Overeenkomstig vaste rechtspraak mag een voorwaarde geen essentiële wijziging van de aanvraag inhouden. Een wijziging wordt als essentieel beschouwd als de voorwaarde de noodzakelijke grondslag vormt voor het toekennen van de vergunning, om de aanvraag in overeenstemming te brengen met het recht of de goede ruimtelijke ordening ... Ook uw Raad heeft meermaals geoordeeld dat een wijziging van de aanvraag door een voorwaarde alleen betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken ...

Verwerende partij geeft in haar antwoordnota zelf aan dat deze voorwaarde noodzakelijk is om de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te garanderen, hetgeen op zich reeds aantoonde dat het gaat om een leemte in de aanvraag.

Het aangevraagde is dan ook onmiskenbaar in strijd met artikel 4.3.1 §1, tweede alinea VCRO.

9. Tot slot is vast te stellen dat de verwerende partij niet aangeeft waarom zij heeft nagelaten in de bestreden beslissing een uitdrukkelijke motivering op te nemen waaruit blijkt dat de voorwaarde niet dient om de onvolledigheid of vaagheid van de aanvraag op te lossen, en dat de aanpassing van de plannen slechts betrekking heeft op een bijkomstige zaak ...
...”

2.

Verwerende partij betwist het middel als volgt:

“ ...

1.1 Ons college wenst allereerst tegen te werpen dat het middel onontvankelijk is bij gebrek aan belang in hoofde van de verzoekende partijen om dit argument op te werpen.

De verzoekende partijen maakten in hun beroepschrift voor ons college (zie stuk nr. 1 van het bijgevoegde dossier) o.m. melding van geluidshinder ten gevolge van de al aanwezige koelcellen in de bestaande loods, waarbij aan de kaak werd gesteld dat, i.t.t. bij de vorige vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van Halen m.b.t. deze bestaande loods, ditmaal door het college geen maatregel werd opgelegd i.v.m. de plaatsing van het ventilatiesysteem van de koelcellen aan de achterzijde van de loods.

Ons college oordeelde in het bestreden besluit evenwel uitdrukkelijk “dat de plaatsing van eventuele koelmotoren dient te gebeuren aan de achtergevel en aansluitend bij de bestaande koelinstallatie van de in 2010 vergunde loods” en “dat de nieuwbouw dan als extra buffer ten aanzien van de omgevende bebouwing kan fungeren in geval van een eventuele geluidshinder vanwege de koelmotoren”. In het bestreden besluit werd de vergunning dan ook verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat “de plaatsing van de eventuele koelmotoren dient te gebeuren aan de achtergevel en aansluitend bij de bestaande koelinstallatie van de in 2010 vergunde loods”.

In het licht van de beroepsargumentatie van de verzoekende partijen voor ons college kunnen de verzoekende partijen nu redelijkerwijze dan ook niet voor uw Raad opwerpen dat de door hen gevraagde voorwaarde werd opgelegd, ook al beweren ze hierbij nu dat hiermee zou zijn geredigeerd aan een “onvolledigheid in het aanvraagdossier”.

1.2 Ons college kan hieraan nog toevoegen dat het aanvraagdossier wel degelijk volledig was en de bewuste voorwaarde geenszins dient om “de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen” in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede alinea VCRO.

De voorwaarde werd opgelegd om eventuele geluidshinder door de nieuwe loods met koelcellen te beperken door de aanvrager te verplichten om de eventuele koelsystemen aan de achterzijde van de nieuwe loods te plaatsen, aansluitend bij het bestaande systeem.

Deze voorwaarde is overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede alinea VCRO opgelegd om de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te garanderen, zonder dat er evenwel sprake is van een “aanpassing van de plannen” in de zin van artikel 4.3.1, §1, derde alinea VCRO. De voorwaarden voor de toelaatbaarheid van planaanpassingen zijn dan ook in casu niet toepasselijk, zodat het middel dienaangaande onontvankelijk is.

Hoe dan ook is het duidelijk dat de voorwaarde, als milderende maatregel, ten goede komt aan de leefkwaliteit van de omgeving en geen afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening (integendeel), dat de voorwaarde tegemoet komt aan de verzuchtingen van de beroepsindieners (huidige verzoekende partijen) én kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengt.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen betwisten in essentie de regelmatigheid van de door verwerende partij aan de bestreden vergunning verbonden voorwaarde dat *“de plaatsing van eventuele koelmotoren dient te gebeuren aan de achtergevel en aansluitend bij de bestaande koelinstallatie van de in 2010 vergunde loods”*. Zij menen dat deze voorwaarde dient *“om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen”* en derhalve strijdig is met artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, terwijl het tegendeel niet blijkt uit de motieven van de bestreden beslissing. Zij stellen dat het aanvraagdossier geen gegevens bevat over *“de omvang van de koelgroepen of de locatie van de ventilatie van de koelcellen”*, waardoor het in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunt inzake de geluidshinder niet met afdoende kennis van zaken kon worden beoordeeld.

2.

Verwerende partij betwist het belang van verzoekende partijen bij het middel, op basis van de vaststelling dat zij met de opgelegde voorwaarde tegemoetkomt aan de beroepsgrief van verzoekende partijen over de onduidelijkheid van de aanvraag inzake (de remediëring van) de geluidshinder van de koelinstallaties.

Verzoekende partijen hebben in beginsel slechts belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor hen een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid hen heeft benadeeld. Verzoekende partijen putten hun belang bij voorliggende procedure onder meer uit het feit dat zij vrezen dat de (geluids)hinder die zij (beweren te) ondervinden ingevolge de reeds bestaande koelcellen nog zal toenemen, in die mate dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. In die optiek hebben zij belang om de regelmatigheid van de betreffende voorwaarde, waarmee verwerende partij meent afdoende tegemoet te komen aan de door verzoekende partijen aangehaalde (onmogelijkheid van concrete beoordeling van de) geluidsproblematiek, in vraag te stellen. De (gebeurlijke) vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel biedt aan verzoekende partijen een persoonlijk voordeel, gezien de vergunningverlenende overheid alsdan, in het kader van een nieuwe beslissing, de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft het relevante aandachtspunt inzake de geluidshinder, opnieuw zal moeten beoordelen en (eventueel beter) motiveren, desgevallend op basis van bijkomende stukken van de aanvrager (zoals technische specificaties van de koelinstallaties en/of een mer-screeningsnota).

De exceptie van verwerende partij wordt verworpen.

3.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het

aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”

De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening licht voormelde wijziging als volgt toe (Parl. St. VI. Parl. 2013-14, nr. 2371/1, 34-35):

“ ...

1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

...”

Derhalve kan de vergunningverlenende overheid de aanvraag in beginsel in overeenstemming brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening middels het opleggen van de voorwaarde dat de ingediende bouwplannen beperkt moeten worden aangepast, zonder dat zij daarmee de leemten van een onvolledige of vage aanvraag mag opvangen, en mits de opgelegde planwijzigingen voldoen aan welbepaalde voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden.

Zoals blijkt uit geciteerd artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, beoogt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: *“Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372, lid 2). Het enkele feit dat een aanpassing van de bouwplannen noodzakelijk is om de vergunning te (kunnen) verlenen volstaat derhalve niet om te besluiten dat de planaanpassing de grenzen van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO te buiten gaat, gezien dergelijke voorwaarde net bedoeld is om een niet-vergunbare bouwaanvraag toch vergunbaar te maken.

Vermits artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO een uitzondering vormt op het principe in artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, dient dit artikel restrictief te worden geïnterpreteerd en toegepast. Deze vaststelling vindt steun in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waarin onder de titel “*Uitzonderingsregeling : het opleggen van voorwaarden*” wordt overwogen dat “*indien het aangevraagde in beginsel geweigerd moet worden ... kan uitzonderlijk toch een vergunning worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde*” (VI. P., *Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, p. 128, nr. 409, lid 1).

4.

Gelet op de vaststelling dat de decreetgever (in het licht van het statuut van uitzonderingsregeling) strikte grenzen stelt aan de mogelijkheid van de vergunningverlenende overheid om voorwaarden te verbinden aan het verlenen van een vergunning, stond het aan verwerende partij om afdoende te onderzoeken en motiveren in hoeverre de aanvraag *in casu* in overeenstemming kon worden gebracht met (het recht en) de goede ruimtelijke ordening middels het plaatsen van eventuele koelmotoren aan de achtergevel en aansluitend bij de bestaande koelinstallatie van de in 2010 vergunde loods. Verwerende partij diende daarbij in het bijzonder op concrete wijze, en met inachtneming van de bezwaren, de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, respectievelijk te onderzoeken en motiveren of de betreffende voorwaarde (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO) kan worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen en niet dient om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, evenals of de opgelegde planwijziging (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO) voldoet aan de vereisten die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden.

De Raad kan zijn beoordeling van de overeenstemming van de betreffende planaanpassing met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar beslissing duidelijk de met de opgelegde voorwaarde verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbenden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

5.

De bestreden beslissing voorziet als voorwaarde dat “*de plaatsing van eventuele koelmotoren dient te gebeuren aan de achtergevel en aansluitend bij de bestaande koelinstallatie van de in 2010 vergunde loods*”, gezien “*de nieuwbouw dan als extra buffer ten aanzien van de omgevende bebouwing kan fungeren in geval van een eventuele geluidshinder vanwege de koelmotoren*”. Voorts wordt wat betreft “*de hinderaspecten ten gevolge van de exploitatie van het landbouwbedrijf ten aanzien van de omliggende bebouwing*” overwogen dat dit “*voornamelijk een aspect is van*

milieuwetgeving”, “dat het advies van de gemeentelijke milieudienst van 13 oktober 2015 gunstig is, rekening houdend met de in de Vlareem voorziene exploitatievoorwaarden (plaatsing koelinstallatie t.o.v. de dichtbijgelegen woningen) en aanpassing van de Vlareem vergunning aan de nieuwe toestand” en “dat de eventuele geluidshinder van koelinstallaties (vast en/of mobiel) dus ressorteren onder de Vlareem regelgeving”. In de rand hiervan wordt nog opgemerkt “dat uit de beslissing van het CBS blijkt dat er de voorbije jaren geen enkele klacht ingediend is betreffende geluidsoverlast”.

Op basis van de bouwplannen in het administratief dossier blijkt dat er in de bestaande loods drie koelcellen aanwezig zijn, en dat er in de uitbreiding van deze loods vier nieuwe koelcellen worden voorzien. Op deze plannen wordt “*de bestaande koelinstallatie*” met het oog op de werking van de drie bestaande koelcellen, waarvan sprake in de betwiste voorwaarde, niet afgebeeld, hoewel uit de foto in bijlage bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met als titel “*‘geluidsbronnen’ ter hoogte van de andere zijde van de loods*”, blijkt dat er aldaar een (aanzienlijke) containerconstructie is gesitueerd. Deze constructie wordt klaarblijkelijk door zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als verwerende partij beschouwd als een bestaande ‘geluidsbron’, zoals wordt bevestigd door het feit dat er in dit kader een specifieke voorwaarde wordt opgelegd.

Ook verzoekende partijen stelden reeds in hun bezwaarschrift naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat zij “*in het kader van eerdere aanvragen aanvoerden dat de hinder ten gevolge van de inrichting het niveau van de aanvaardbare hinder overschrijdt*”, gezien “*het geluid van de koelcellen het rustig woongenot verstoort*”, terwijl “*de verdere uitbreiding van de bestaande inrichting maakt dat de hinder verder vergroot, zodat de hinder niet meer binnen aanvaardbare perken kan blijven*”. Zij voerden met name aan dat “*door de toename van het aantal koelinstallaties ook de geluidshinder ten gevolge van de koelcellen zal toenemen*”, terwijl zij “*ook nu reeds hinder ondervinden van de koelcellen*”, die “*vooral in de zomer een onafgebroken gezoem produceren dat niet als normale hinder mag worden beschouwd in woongebied met landelijk karakter*”. In dit kader merkten zij op dat “*de plannen van voorliggende vergunningsaanvraag bovendien niet aangeven waar de ventilatie van de koelcellen gesitueerd is*”, en dat “*de bestaande koelinstallaties aan de achterzijde van de landbouwloods werden geplaatst, waardoor het gebouw een geluidsbuffer vormt*”, hetgeen “*bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor de landbouwloods in 2010 een doorslaggevende voorwaarde was bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*”, terwijl “*in het nieuwe gedeelte echter twee koelcellen aan de voorkant van het gebouw worden voorzien, waardoor de geluidshinder - die nu reeds onaanvaardbaar is - in de toekomst nog aanzienlijk zal vergroten*”. Zij besloten met de vaststelling “*dat in het aanvraagdossier geen informatie is opgenomen die toelaat dat de hinder ten gevolge van de uitbreiding van de inrichting wel aanvaardbaar zou zijn*”. In navolging hiervan voerden verzoekende partijen in hun repliek(nota) op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan dat “*in het verslag in het geheel niet wordt ingegaan op de onduidelijkheden die in de aanvraag aanwezig zijn met betrekking tot de mogelijke hinderaspecten*”, terwijl “*zoals uiteengezet in het beroep deze onduidelijkheden er toe leiden dat de omvang van de hinderaspecten niet kan worden beoordeeld*”, terwijl “*in de bestreden beslissing wordt erkend dat de plannen geen informatie bevatten over de technische uitwerking van de koelcellen met de daarbijhorende ventilatie, waardoor de concrete geluidshinder niet kan beoordeeld worden*”. In dit kader merkten zij nog op dat “*in tegenstelling tot wat de PSA beweert, de hinder ten aanzien van de omliggende bebouwing niet voornamelijk een aspect van milieuwetgeving is*” en “*de beoordeling van de hinderaspecten ten gevolge van de uitbreiding van het landbouwbedrijf wel degelijk stedenbouwkundig relevant is, aangezien het één*

van de beoordelingscriteria is voor de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening”.

Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, betrof het aspect van de (potentiële) geluidshinder voor de omwonenden en de daarmee gerelateerde (gebeurlijke) noodzaak tot het plaatsen van bijkomende koelinstallaties, een voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijk of relevant aandachtspunt in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. In die optiek stond het aan de aanvrager om hierover duidelijkheid te scheppen in de aanvraag. Uit de aanvraag (inzonderheid de beschrijvende nota) blijkt echter niet in hoeverre er ingevolge de vier nieuwe koelcellen noodzaak bestaat tot het plaatsen van een bijkomende (container)constructie (met koelmotoren), noch waar dergelijke constructie zal (kan) worden geplaatst. Daaruit blijkt evenmin welke ‘cumulatieve’ hinderaspecten er kunnen worden verwacht van de bestaande en de gebeurlijke bijkomende koelinstallaties, terwijl er bij uitbreiding van een bestaand bedrijf bij de beoordeling van de hinder in beginsel zowel rekening moet worden gehouden met de bestaande onderdelen als met de gevraagde uitbreiding. Er werd *in casu* geen milieueffectenrapport of project-mer screeningsnota opgesteld, waarin de (geluids)hinder van (de totaliteit van) de koelcellen wordt beoordeeld. De onduidelijkheid van de aanvraag daarover wordt overigens bevestigd door het college van burgemeester en schepenen, dat in de stedenbouwkundige vergunning (in eerste aanleg) over het bezwaar van verzoekende partijen *“dat conform VCRO art. 4.3.1 de hinderaspecten beoordeeld dienen te worden”* en dat *“het geluid van de koelcellen, welke nu uitgebreid worden, het woongenot verstoort”*, overwoog dat *“dit bezwaar niet gegrond is”* gezien *“uit de aanvraag niet kan opgemaakt worden dat de geclaimde hinder zal toenemen”* en *“de eventuele geluidshinder van koelinstallaties (vast en/of mobiel) ressorteren onder de VLAREM regelgeving”*. In dezelfde zin werd over het bezwaar *“dat bij een vorige stedenbouwkundige vergunning de doorslaggevende voorwaarde werd ingebouwd om de ventilatie van de koelcellen achteraan te voorzien, zodat het gebouw zelf als geluidsbuffer fungeerde”*, terwijl *“in voorliggende aanvraag twee koelcellen aan de voorkant van het gebouw worden voorzien, waardoor de geluidshinder, die nu reeds onaanvaardbaar is, in de toekomst nog aanzienlijk zal vergroten”*, geoordeeld dat *“dit bezwaar niet gegrond is”* vermits *“de plannen geen informatie aanbrengen over de technische uitwerking van de koelcellen, met de daarbijhorende ventilatie”*.

Gelet op de ontstentenis van enige verduidelijking in de aanvraag over de technische uitwerking van de vier bijkomende koelcellen, waaronder de noodzaak tot het plaatsen van bijkomende koelmotoren en (in bevestigend geval) over de modaliteiten (zoals de omvang en de inplanting) hiervan, en daarmee samenhangend de te verwachten cumulatieve (geluids)hinder voor de omwonenden, beoogt de betwiste voorwaarde om een leemte van een (minstens) vage aanvraag op te vangen. In die optiek voldoet deze voorwaarde niet aan de vereisten in artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO. Het tegendeel blijkt evenmin uit de motieven van de bestreden beslissing, temeer reeds uit de formulering van de voorwaarde blijkt dat de aanvraag geen gegevens bevat over *“de plaatsing van ‘eventuele’ koelmotoren”*. Het valt dan ook niet in te zien op welke manier verwerende partij het voor de aanvraag relevante aspect inzake geluidshinder met kennis van zaken kon beoordelen, en in het kader van de betwiste voorwaarde kon besluiten dat het gegeven dat *“de nieuwbouw dan als extra buffer ten aanzien van de omgevende bebouwing kan fungeren in geval van een eventuele geluidshinder vanwege de koelmotoren”* (redelijkerwijze) volstaat om de door verzoekende partijen aangeklaagde geluidshinder afdoende te remediëren. De vaststelling dat verwerende partij met de opgelegde voorwaarde tegemoetkomt aan de bekommernis van verzoekende partijen inzake de geluidshinder doet geen afbreuk aan het feit dat zij dit hinderaspect op basis van de aanvraag niet met de vereiste kennis van zaken kon beoordelen. Hetzelfde blijkt

overigens uit het advies van de milieudienst van 13 oktober 2015, waarin wordt overwogen “*dat de druk op de omgeving en het leefmilieu door de geplande uitbreiding ‘heel waarschijnlijk’ niet zal toenemen*”, zodat deze adviesinstantie hiervan op basis van het aanvraagdossier klaarblijkelijk niet is overtuigd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen dienen in het licht van de beoordeling hierboven van het eerste middel niet te worden onderzocht, temeer ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 22 juni 2016, waarbij aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het uitbreiden van een bestaande landbouwloods op het perceel gelegen te 3545 Halen, Oude Leuvensebaan 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 36M.
2. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro uit hoofde van de rolrechten, worden ten laste gelegd van verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 oktober 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE