

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0322 van 2 juni 2015  
in de zaak 1011/0360/A/8/0306

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Lieve DEHAESE  
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Luikersteenweg 187  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:

■■■■■■

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

■■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Wouter MOONEN en Koen GEELEN  
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 december 2010 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 10 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 6 augustus 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de nieuwbouw van een loods met koelcellen (en de regularisatie van een opslagplaats voor paloxen).

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De tussenkommende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 9 januari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Ludo DE JAGER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Charlotte CALLIAUW, die loco advocaat Lieve DEHAESE verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Wouter MOONEN die verschijnt voor de tussenkommende partij zijn gehoord.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 22 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 februari 2011 de tussenkommende partij voorlopig toegelaten om in de debatten betreffende het ingestelde beroep tot schorsing tussen te komen. De tussenkommende partij werd verzocht om een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden neer te leggen bij de Raad en dit ten laatste op de zitting die zal georganiseerd worden omtrent het schorsingsverzoek.

De tussenkommende partij heeft gevolg gegeven aan de beschikking van 28 februari 2011.

De Raad oordeelt dat het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk is.

#### IV. FEITEN

Op 11 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*nieuwbouw van een loods met koelcellen*”.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’ gelegen in woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter) en agrarisch gebied.

Het perceel waar de nieuwe loods ingeplant wordt ([REDACTED]), is volledig, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “*Groene Waarden*”, dat werd goedgekeurd bij besluit van verwerende partij van 14 september 2006, meer bijzonder in een zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek van 29 april 2010 tot en met 28 mei 2010, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer uitgaande van de huidige verzoekende partij.

De Watering van de stad [REDACTED] brengt op 31 maart 2010 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, brengt op 1 april 2010 het volgende gunstig advies uit:

“ ...

*De voorgestelde constructie is verantwoord in het kader van de uitbating van dit ruim volwaardig fruitbedrijf. De loods stemt bouwtechnisch overeen met wat voor de opgegeven bestemming en gebruik gangbaar en bedrijfseconomisch zinvol is. De inplantingsplaats kan aangenomen worden. De samenhang van het erf komt niet in het gedrang. Het ingrijpend bijkomend ruimtebeslag is tot het strikt noodzakelijke beperkt*

...”

Op 30 juni 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] het volgende ongunstig standpunt in:

“ ...

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

*Overwegende dat de nieuwe bebouwing aansluiting zoekt met de bestaande bebouwing en er tot een ruimtelijk logische inplanting is overgegaan die een evenwicht zoekt tussen de volwaardige uitbouw van het landbouwbedrijf, het vrijwaren van het open ruimtegebied en de kwaliteiten van de landelijke woonomgeving. De uitbreiding is weliswaar aanzienlijk, maar door het diversifiëren van de bedrijvigheid zal dit niet leiden tot een evenredige groei van de impact van het bedrijf op de omgeving.*

...

## **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.*

*Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.*

*Het college gaat niet akkoord met voornoemd dossier en geeft een ongunstig advies omwille van:*

- Tegenstrijdigheden in het dossier: in de beschrijvende nota is sprake van 50 bijkomende personeelsleden, in de mobiliteitstoets wordt aangegeven dat er geen bijkomende personeelsleden zijn.*
- Het ontbreken van de expliciete motivering voor de afwijking van artikel 68 (inpassing landbouwbedrijf van meer dan 400m<sup>2</sup> in woonomgeving) van de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening van de stad [REDACTED].*
- Het is niet duidelijk of voldaan is aan artikel 123 betreffende de geluidsisolatie/overlast naar omgeving.*
- Het groenplan werd niet verduidelijkt (soorten), waardoor er geen beoordeling mogelijk is van de effectieve werking van het groenscherm.*
- Het college is van oordeel dat een bedrijf van deze schaalgrootte thuishoort op een bedrijventerrein. Deze schaal van bedrijvigheid is niet verenigbaar met wonen.*
- Het college is van oordeel dat de verkeerssituatie problematisch is en dat door de uitbreiding van de koelloodsen met 5640m<sup>2</sup> de draagkracht van de omgeving overschreden is. Het college wenst bovendien geen engagement te nemen met betrekking tot de verbetering van de weg en de daarvoor noodzakelijke onteigening.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 3 augustus 2010 het volgende ongunstig advies:

*“...*

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 25/06/2010 een gemotiveerd ongunstig advies verleende; dat ik slechts deels kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;*

*Overwegende dat dient opgemerkt te worden dat het onduidelijk is wat het standpunt is van het schepencollege inzake de bezwaren geuit tijdens het openbare onderzoek; dat gesteld wordt dat “de bezwaren ontvankelijk en slechts gegrond worden verklaard”; dat in de toegevoegde tekst echter allerlei argumenten worden aangehaald om de bezwaren te weerleggen; dat uit deze weerlegging zou kunnen verwacht worden dat het college de bezwaren “ongegrond” zou verklaren;*

*Overwegende dat dient opgemerkt te worden dat de beslissing van het college zeer onduidelijk is opgemaakt en geen samenhang vertoont; dat in het overwegende gedeelte enkel gunstige elementen worden aangehaald waarna een ongunstige conclusie volgt; dat het beschikkend gedeelte stelt dat het college akkoord is met de conclusie van de*

*(gemeentelijke) stedenbouwkundige ambtenaar; dat echter uit het advies niet kan afgeleid worden welk het standpunt van de stedenbouwkundige ambtenaar is; dat uit het advies enkel kan afgeleid worden dat het college op basis van enkele elementen, die zeer beknopt worden weergegeven in de conclusie, beslist dat het dossier met een ongunstig advies naar Ruimte en Erfgoed dient gezonden te worden;*

*Overwegende dat het advies geen melding maakt dat de aanvraag gelegen is in het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Groene Waarden", goedgekeurd door de deputatie van Limburg dd. 14/09/2006; dat overeenkomstig de voorschriften van art. 6.3.1 enkel handelingen mogen uitgevoerd worden voor zover vereist voor de exploitatie van grondgebonden landbouw en voor zover zij de belevingswaarde en/of schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen; dat volgens art. 6.3.2 bijkomende landbouwbedrijfsgebouwen alleen kunnen worden toegelaten wanneer zij de aanwezige landschapselementen en de schoonheid van het landschap respecteren; dat volgens hetzelfde artikel niet-waterdoorlatende verhardingen die meer dan 30% van het perceel uitmaken dienen verwijderd te worden;*

*Overwegende dat uit het voorliggend dossier duidelijk blijkt dat niet voldaan wordt aan deze voorschriften; dat door de schaal, de bouwhoogte, de vormgeving en het materiaalgebruik van de bebouwing (industriële loods in metalen sandwichpanelen, dakrandhoogte 10.50m en oppervlakte 5600m<sup>2</sup>) de belevings- en schoonheidswaarde van het omringend landschap wordt aangetast; dat door het ontbreken van een voldoende brede groenbuffer, door de inplanting dicht bij de perceelsgrenzen en door het voorzien van een buitenaanleg hoofdzakelijk bestaande uit niet-waterdoorlatende verhardingen eveneens blijkt dat de aanvraag niet beantwoordt aan de voorschriften van het RUP "Groene Waarden"; dat gelet op de aard van de activiteiten en de voorgestelde schaalvergroting dient gesteld te worden dat dit bedrijf niet past in deze omgeving, die bescherming geniet in het RUP "Groene Waarden"; dat de bedrijvigheid bij voorkeur dient verwezen te worden naar een bedrijvenzone;*

*Overwegende dat met betrekking tot de bezwaren, geuit tijdens het openbaar onderzoek, dient gesteld te worden dat de bezwaren grotendeels gegrond te noemen zijn; dat o.a. de bezwaren i.v.m. het mobiliteitsaspect, de schaalvergroting, hinder door de inplanting van de loods relatief dicht bij de perceelsgrenzen (afstand tot de perceelsgrens < hoogte gebouw), ... kunnen bijgetreden worden;*

*...*

Gelet op het bindende ongunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] op 6 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 9 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 19 oktober 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

*"...*

*De uitbreiding van het bestaand fruitbedrijf kan vanuit landbouwkundig en economisch oogpunt begrepen worden maar is vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar.*

*De schaal van het bedrijf na uitbreiding staat niet meer in verhouding tot de omgevende bebouwing.*

*De totale bebouwde grondoppervlakte van het bestaand bedrijf wordt zo goed als verdubbeld.*

*De nieuwe loods met een oppervlakte van 5640 m<sup>2</sup> en een hoogte van 9 meter tot 10 meter creëert een omvangrijk bouwvolume.*

*In het beroepschrift wordt er verwezen naar een vergelijkbaar bouwvolume uit de omgeving.*

*Het bedrijf langsheen [REDACTED] vormt geen precedent gezien de schaal of terreinbezetting van dit bedrijf maar de helft is van de bestaande bezetting van het fruitbedrijf aan [REDACTED].*

*Voorliggende uitbreiding zal ook qua bedrijfsactiviteiten zijn impact hebben op de buurt.*

*Tijdens de vergunningsprocedure van eerste aanleg is een mobiliteitstoets bijgebracht.*

*Overeenkomstig deze mobiliteitstoets bestaat het verkeer uit 20 bezoekers (personeel) en 10 leveringen fruit e.a. (vrachtwagens) per dag. Al het verkeer dient te gebeuren via een smalle doodlopende woonstraat ([REDACTED]).*

*Uit de bezwaarschriften van de omwonenden blijkt dat voor het bestaande verkeer vanwege het bedrijf reeds maatregelen (snelheidsbeperking en verkeersdrempel) zijn genomen om de hinder te beperken.*

*Voor de uitbreiding van het bedrijf zijn extra maatregelen nodig.*

*Het advies van de stedelijke mobiliteitsambtenaar stelt ondermeer dat de Planterijstraat moet uitgerust worden voor vrachtverkeer, rekening houdend met de veiligheid van alle weggebruikers.*

*Een effectieve realisatie van verbeteringswerken aan de weg is (momenteel) niet aan de orde gezien:*

*- het schepencollege in zijn weigeringsbeslissing stelt dat het college geen engagement wenst te nemen.*

*- het weggedeelte tussen [REDACTED] en [REDACTED] in het GRUP 'Groene Waarde' bestemd is als 'agrarisch gebied met landschappelijk en ecologische waarde voor holle wegen en natuurverbindingen' (art. 6.2). De voorschriften bepalen dat een verbreding van paden en wegen in deze zone niet is toegelaten.*

*Het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het schepencollege is bij te treden.*

*- De schaalvergroting staat niet in verhouding tot het landelijk karakter van de omgeving.*

*- De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van artikel 6.3 van het geldend GRUP 'Groene Waarden'. De nieuwe omvangrijke loods tast de beleavings- en schoonheidswaarde van het omringende landschap aan.*

*- De aanvraag voldoet niet aan artikel 68 van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Er is geen omgevingsrapport aan de bevoegde Bouwcommissie voorgelegd. Dit is nochtans vereist voor bedrijven gesitueerd in landelijke woonzone en voor bedrijven van Vlaremm-klasse 2 en/of groter dan 400 m<sup>2</sup>.*

*- De bestaande buitenopslag met een hoogte van 7.50 meter en een lengte van 42 meter is te dicht bij de perceelsgrens van een huiskavel gesitueerd. Een circa 4 meter groenbuffer is onvoldoende.*

*Overigens is de aanvraag onduidelijk over het stapelen van eventueel bijkomende paloxen.*

*Overeenkomstig dit verslag wordt aan de deputatie voorgesteld het beroep niet in te willigen.*

*De vergunning kan niet worden verleend.*

*...*

Na de hoorzitting van 19 oktober 2010, beslist de verwerende partij op 10 november 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Overwegende dat het bouwen van een landbouwloods zone-eigen is aan de gewestplanbestemming; dat de activiteiten in directe relatie staan tot het aanpalende landbouwbedrijf dat grondgebonden is;

Overwegende dat voorliggende aanvraag een uitbreiding van een bestaand fruitteeltbedrijf betreft; dat het bedrijf is gespecialiseerd in het kweken van hardfruit (appelen en peren); dat de bedrijfsgebouwen gelegen zijn achter het woonlint langsheen [redacted]; dat het bedrijf vanaf [redacted] bereikbaar is via een steegje tussen de vierkantshoeve en de woning op het perceel [redacted] en via de [redacted]; dat in de onmiddellijke omgeving enkele landbouwbedrijven en ééngezinswoningen zijn gesitueerd;

Overwegende dat het fruit momenteel op drie locaties wordt gestockeerd (25% te [redacted], 25% te [redacted] en 50% te [redacted]); dat het verwerken en marktklaar maken van het fruit enkel gebeurt te [redacted]; dat voorliggende aanvraag het samenbrengen van de activiteiten beoogt, opslaan van al het fruit (koelen) van de plantages en het verwerken van het fruit, in [redacted];

Overwegende dat overeenkomstig het advies van het Departement Landbouw en Visserij d.d. 1/04/2010 de voorgestelde constructie verantwoord is in het kader van de uitbating van een volwaardig fruitbedrijf; dat tevens dit advies stelt dat de inplantingsplaats de samenhang van het bedrijf niet in het gedrang brengt;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de uitbreiding ruimtelijk en architecturaal verantwoord is;

dat langs [redacted] een vergelijkbaar bouwvolume is gesitueerd;

dat de nodige maatregelen genomen zijn ter buffering van het landschap; dat het niet bereiken van het zonlicht op de akker geenszins als een relevant bezwaar kan gezien worden, gezien de loods een hoogte heeft die een volwassen hoogstam fruitboom niet overschrijdt; dat bij de inplanting maximaal rekening werd gehouden met een aansluiting op de bestaande bebouwing van het aanwezige landbouwbedrijf;

dat de nieuwe loods op voldoende afstand van de woningen wordt ingeplant; dat de voorgestelde inplanting van de loods aansluitend op [redacted] vanuit de zorg voor het landschap van [redacted], ver te verkiezen is boven een inplanting in open landschap;

Overwegende dat er een beperkte zone op plan aangegeven wordt voor opslag van paloxen; dat er een bufferzone voorzien is; dat de bufferzone moet aangelegd worden in functie van een voldoende buffering naar de omwonende; dat dit wil zeggen dat de bufferzone een voldoende hoogte en breedte moet hebben, streekeigen zijn en wintergroen of bladhoudend;

Overwegende dat er tijdens de beroepsprocedure een mobiliteitstoets werd bijgebracht om de mobiliteitseffecten realistisch te kunnen beoordelen; dat uit deze mobiliteitstoets blijkt dat het aantal voertuigbewegingen (auto en vrachtwagen) beperkt is; dat mits het

*opleggen en volgen van milderende maatregelen de impact van het bedrijfsverkeer binnen aanvaardbare grenzen blijft;*  
*dat de aanvraag niet storend is binnen de gestelde landelijke context; dat het bedrijfverkeer de woonkwaliteit van de omgeving (gelegen in gewestplanbestemming “woongebied met landelijk karakter”) niet hypothekeert;*

*Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd onder voorwaarden dat in verband met de brandweerstand, de brandveiligheid en de evacuatievoorzieningen van de constructie, het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd; dat de bufferzone ter hoogte van de opslag van paloxen voldoende hoogte en breedte moet hebben, streekeigen zijn en wintergroen of bladhoudend; dat de milderende maatregelen van de mobiliteitstoets strikt zijn na te leven; dat er bijkomend geen verkeer van zwaar vervoer mag plaatsvinden tussen 22.00u en 6.00 u;*

Gehoord het verslag van [REDACTED], lid van het college;

#### **BESLUIT**

**Artikel 1** Het door de heer [REDACTED], namens [REDACTED] ingesteld beroep wordt **voorwaardelijk ingewilligd**.

Vervolgens wordt aan [REDACTED] **de stedenbouwkundige vergunning** verleend voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken **onder de voorwaarden:**

- **dat in verband met de brandweerstand, de brandveiligheid en de evacuatievoorzieningen van de constructie, het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd;**
- **dat de bufferzone ter hoogte van de opslag van paloxen voldoende hoogte en breedte moet hebben, streekeigen zijn en wintergroen of bladhoudend;**
- **dat de milderende maatregelen van de mobiliteitstoets strikt zijn na te leven; dat er bijkomend geen verkeer van zwaar vervoer mag plaatsvinden tussen 22.00u en 6.00 u;**

...”

Dit is de bestreden beslissing.

De heren [REDACTED] hebben bij aangetekende brief van 17 december 2010 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0350/SA/8/0300.

De Stad [REDACTED], vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, heeft bij aangetekende brief van 20 december 2010 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0334/A/8/0495.

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

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



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

### **A. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

*“ ...*

*Het middel wordt genomen uit de schending van artikel art 4.3.1.§1.1°b en artikel 4.3.1.§2 VCRO, schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids- en het materieel motiveringsbeginsel.*

*De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt niet, minstens niet afdoende, verantwoord.*

*Artikel 4.3.1. (...)*

*Het perceel is gelegen voor het eerste gedeelte te rekenen vanaf de rooilijn in woongebied met landelijk karakter, de rest ervan ligt in agrarisch gebied, volgens het bij koninklijk besluit van 05.04.1977 vastgesteld gewestplan SINT-TRUIDEN - TONGEREN.*

*Het perceel is gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Groene Waarden, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 14.09.2006, in de zone: Landschappelijk waardevol agrarisch gebied, voor het gedeelte gelegen in agrarisch gebied.*

*Volgens art. 6.3.1 van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Groene Waarden" mogen enkel handelingen uitgevoerd worden voor zover zij de belevingswaarde en/of schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.*

*Volgens art. 6.3.2 kunnen bijkomende landbouwbedrijfsgebouwen alleen worden toegelaten wanneer zij de aanwezige landschapelementen en de schoonheid van het landschap respecteren.*

*Uit het dossier blijkt duidelijk dat niet voldaan wordt aan deze voorschriften. Door de schaal, de bouwhoogte, de vormgeving en het materiaalgebruik (industriële loods in metalen sandwichpanelen, dakrandhoogte 10.50m en oppervlakte >5600m<sup>2</sup>) wordt de belevings- en schoonheidswaarde van het omringend landschap aangetast.*

*Door het ontbreken van een voldoende brede groenbuffer, door de inplanting relatief dicht bij de perceelsgrenzen en door het voorzien van een buitenaanleg hoofdzakelijk bestaande uit niet-waterdoorlatende verhardingen blijkt eveneens dat de aanvraag niet beantwoordt aan de voorschriften van het RUP Groene Waarden. (cfr.art 6.3.2)*

*Dat het bestreden besluit niet, minstens niet afdoende, motiveert op welke wijze voorliggende aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.*

*Bovendien dienen maatregelen genomen te worden ter buffering van het landschap. Dat hieruit reeds blijkt dat de belevingswaarde en/of schoonheidswaarde van het landschap in*

*gevaar wordt gebracht, en de aanwezige landschapelementen en de schoonheid van het landschap niet gerespecteerd worden.*

*Artikel 4.3.1§1 en §2 van de Vlaamse Codex wordt geschonden. Overeenkomstig art.4.3.1§2 dient de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te worden beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen:*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, ... waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan ... voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*De aanvraag dient derhalve getoetst te worden aan het RUP en indien niet voldaan wordt aan de voorschriften van het RUP is de goede ruimtelijke ordening geschonden en dient overeenkomstig art.4.3.1§1 de stedenbouwkundige vergunning geweigerd te worden.*

*Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde in het verslag dd. 18.10.2010: stuk 13 administratief dossier:*

- De schaalvergroting staat niet in verhouding tot het landelijk karakter van de omgeving.*
- De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van art. 6.3. van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Groene Waarden". De nieuwe omvangrijke loods tast de belevings- en schoonheidswaarde van het omringend landschap aan.*
- De bestaande buitenopslag met een hoogte van 7.50 meter en een lengte van 42 meter is te dicht bij de perceelsgrens van een huiskavel gesitueerd. Een circa 4 meter groenbuffer is onvoldoende.  
Overigens is de aanvraag onduidelijk over het stapelen van eventueel bijkomende paloxen.*

*Overeenkomstig dit verslag werd aan de deputatie voorgesteld het beroep niet in te willigen.*

*Het bestreden besluit overweegt:*

*"dat langs [REDACTED] een vergelijkbaar bouwvolume is gesitueerd;"*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde nochtans in het verslag dd. 18.10.2010:*

*"Het bedrijf langsheen [REDACTED] vormt geen precedent gezien de schaal of terreinbezetting van dit bedrijf maar de helft is van de bestaande bezetting van het fruitbedrijf aan [REDACTED]."*

*Dat ook deze motivering derhalve niet deugdelijk is.  
..."*

*De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:*

*" ...*

*De verzoekende partij beweert dat het bestreden besluit het GRUP Groene Waarden schendt doordat de vergunningsaanvraag de bestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' niet zou respecteren, quod non.*

*Het perceel is inderdaad gelegen binnen het GRUP 'Groene Waarden'. Ons besluit stelt hieromtrent allereerst het volgende:*

*"Overwegende dat het perceel nr. [REDACTED] gelegen is binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Groene Waarden', goedgekeurd bij besluit van deputatie van 14 september 2006 (B.S. 27/10/2006);  
dat het perceel bestemd is als 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' (art.6.3);  
dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften."*

*De voorschriften uit het GRUP 'Groene Waarden' luiden als volgt:*

*"Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied is bestemd voor grondgebonden agrarische gebruik. Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming, mogen worden uitgevoerd voor zover zij vereist zijn voor de exploitatie van grondgebonden landbouw en voor zover zij belevings- en/of schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. (...)*

*Het is verboden de grond te gebruiken op een wijze of voor doeleinden strijdig met de bestemming van agrarisch gebied. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden als sport-, wedstrijd- of speelterrein, golfterrein, lig- of speelweide, dagcamping, als standplaats voor caravans, voor het testen van motorvoertuigen, als oefenterrein voor het racen en crossen met motoren en bromfietsen. (...)" (6.3.1)*

*"Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op gebouwen en constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving.*

*Bijkomende landbouwbedrijfsgebouwen kunnen er alleen worden toegelaten wanneer zij de aanwezige landschapselementen en de schoonheid van het landschap respecteren. (...)" (6.3.2)*

*Ons college heeft in het bestreden besluit volgende overwegingen gemaakt aangaande de beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de nadere aanwijzing 'landschappelijk waardevol gebied' die via het GRUP 'Groene Waarden' aan het betrokken agrarisch gebied is gegeven:*

*"Overwegende dat het bouwen van een landbouwloods zone-eigen is aan de gewestplanbestemming; dat de activiteiten in directe relatie staan tot het aanpalende landbouwbedrijf dat grondgebonden is;*

*Overwegende dat voorliggende aanvraag een uitbreiding van een bestaand fruitteeltbedrijf betreft; dat het bedrijf is gespecialiseerd in het kweken van hardfruit (appelen en peren); (...) dat in de onmiddellijke omgeving enkele landbouwbedrijven en ééngezinswoningen zijn gesitueerd;"*

*Uit de motivering van ons college blijkt dat de onmiddellijke omgeving aldus reeds een zekere vermenging vertoont van agrarische en niet-agrarische bebouwing waardoor het gebied als dusdanig geen aanspraak meer kan maken op een ongeschonden open karakter en de oprichting van een loods met koelcellen die past in de agrarische werking van het bedrijf, het bestaande evenwicht niet ernstig kan verstoren (zie bv. Raad voor Vergunningsbetwistingen, nr. S/2010/0005, 2 maart 2010, T. Gem., 2010, 4, 268-271, met noot R. VEKEMAN, Agrarisch gebied – Toelaatbare constructies.).*

*Ons college kwam ook terecht tot deze conclusie gezien het duidelijke verschil van de vergunningsaanvraag met de bovenvermelde lijst van onaanvaardbare doeleinden uit het GRUP 'Groene Waarden'.*

*De conclusie dat de vergunningsaanvraag verenigbaar is met het 'landschappelijk waardevol karakter' van het agrarisch gebied is eveneens gebaseerd op het gunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling van 1 april 2010 in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:*

*"De voorgestelde constructie is verantwoord in het kader van de uitbating van dit ruim volwaardig fruitbedrijf. De loods stemt bouwtechnisch overeen met wat voor de opgegeven bestemming en gebruik gangbaar en bedrijfseconomisch zinvol is. De inplantingsplaats kan aangenomen worden. De samenhang van het erf komt niet in het gedrang. Het ingrijpend bijkomend ruimtebeslag is tot het strikt noodzakelijke beperkt;"*

*Ons college heeft hieruit terecht afgeleid "dat overeenkomstig het advies van het Departement Landbouw en Visserij d.d. 1/04/2010 de voorgestelde constructie verantwoord is in het kader van de uitbating van een volwaardig fruitbedrijf; dat tevens dit advies stelt dat de inplantingsplaats de samenhang van het bedrijf niet in het gedrang brengt;"*

*Ook het advies van de Watering van [REDACTED] was gunstig. Ons college heeft dit als volgt in rekening gebracht:*

*"Overwegende dat het voorliggende project niet gesitueerd is in een mogelijk of een effectief overstromingsgevoelig gebied;*

*dat het perceel afwatert naar de [REDACTED] en voor een klein gedeelte gelegen is in een infiltratiegevoelige zone en in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstromingen;*

*dat de waterbeheerder, Watering van [REDACTED], in hun wateradvies concludeert dat de werken geen significant schadelijke effecten aan het watersysteem zal veroorzaken en het project voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten;*

*dat hun advies d.d.26/03/2010 gunstig is;"*

*Wat de voorwaarde betreft die stelt dat de bufferzone ter hoogte van de opslag van paloxen voldoende hoogte en breedte moet hebben, streekeigen moet zijn en wintergroen of bladhoudend, kan gesteld worden dat deze als dusdanig geen betrekking heeft op het 'landschappelijk waardevol karakter', maar dient om eventuele hinder ten aanzien van de omwonende te voorkomen (cf infra, b).*

*Terzake stelt ons besluit:*

*"Overwegende dat er een beperkte zone op plan aangegeven wordt voor opslag van paloxen; dat er een bufferzone voorzien is; dat de bufferzone moet aangelegd worden in functie van een voldoende buffering naar de omwonende; dat dit wil zeggen dat de bufferzone een voldoende hoogte en breedte moet hebben, streekeigen zijn en wintergroen of bladhoudend;"*

*De voorwaarde is beperkt tot deze draagwijdte en heeft bovendien betrekking op een secundair element van de bouwaanvraag (conform de rechtspraak van de Raad van State, zie R.v.St. 18 oktober 2006, nr. 163.735, [REDACTED]).*

*Deze voorwaarde impliceert dus geenszins dat ons college meent dat de bouwaanvraag de belevings- en schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied aantast. Integendeel kan uit het bestreden besluit afdoende vastgesteld worden dat ons college het tegenovergestelde heeft aangetoond. Sowieso bevat de bouwaanvraag maatregelen ter buffering van het landschap zodat eventuele subjectieve hinder hieromtrent in elk geval vermeden wordt.*

*Het middel is bijgevolg ongegrond.*

...”

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

*Volgens het gewestplan ST-TRUIDEN / TONGEREN bevinden de terreinen zich deels binnen een woongebied met landelijk karakter, deels in een agrarisch gebied, niet landschappelijke waardevol.*

*Voor het overige ligt er geen enkele planologische hypotheek op het goed zoals daar zijn een overstromingsgevoelig gebied, een biologisch waardevol gebied, een natuurkundig waardevol gebied, ...*

*Volgens de omzendbrief terzake is een woongebied met landelijk karakter bedoeld voor "woning" als dusdanig en voor "landbouw in de ruime zin". Met andere woorden beide bestemmingen staan op dezelfde voet en zijn ter plaatse bedoeld om zich verder te ontwikkelen.*

*De agrarische gebieden zijn uitsluitend bedoeld voor "Landbouw in de ruime zin".*

*De betrokken percelen blijven ook in de komende jaren ingekleurd als zijnde agrarisch gebied. Weliswaar is het betrokken gebied gekenmerkt als zijnde een "gericht te ontwikkelen en te beheren gebied met natuurverbindingscorridors tussen de grote eenheden natuur".*

*Resultaat van deze bijkomende bescherming was de opmaak van een GRUP.*

*De bestaande tuinbouwactiviteiten (opslaan, overslaan, sorteren en verpakken van hardfruit) betreffen zuiver AGRARISCHE activiteiten die op zich zeker thuis horen in het bestemmingsgebied.*

...”

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

*Uit het dossier en het bestreden besluit blijkt niet welke overwegingen verwerende partij ertoe gebracht hebben om het beroep in te willigen, terwijl initieel een ongunstig advies werd verleend over het beroepsdossier aan de deputatie door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*De beoordeling die verwerende partij heeft gemaakt, is kennelijk onredelijk.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij haar tweede middel onder meer put uit een schending van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, b en 4.3.1, §2 VCRO en van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Luidens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd, onder meer indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, dan wel onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2 VCRO bepaalt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

*“1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° (...);*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.”*

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rehtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

De Raad stelt vast de aanvraag gesitueerd is binnen de omschrijving van het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Groene Waarden”, in “landschappelijk waardevol agrarisch gebied”. Artikel 6.3.1 van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt dat alle handelingen en werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming mogen worden uitgevoerd, mits ze de belevings- en/of schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Artikel 6.3.2 bepaalt *in fine* dat bijkomende landbouwbedrijfsgebouwen alleen kunnen worden toegelaten wanneer zij de aanwezige landschapselementen en de schoonheid van het landschap respecteren.

De Raad stelt vast dat beide artikelen een esthetische toets formuleren die overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 1° en 3° VCRO als voorschrift uit een ruimtelijk uitvoeringsplan bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet worden betrokken en die, bij de vaststelling dat het aangevraagde deze esthetische toets niet doorstaat, overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO moet leiden tot de weigering van de vergunning.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij heeft nagelaten concreet te onderzoeken of de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning verenigbaar is met de belevings- en/of schoonheidswaarde van het landschap. Uit de loutere vaststelling in de bestreden beslissing dat *“in de onmiddellijke omgeving enkele landbouwbedrijven en éénsgezinswoningen zijn gesitueerd”* - waaruit de verwerende partij in haar memorie van antwoord meent te kunnen afleiden dat *“het gebied als dusdanig geen aanspraak meer kan maken op een ongeschonden open karakter (...)”* en uit de vaststelling dat in de omgeving nog een vergelijkbare loods is gesitueerd, blijkt niet- of minstens onvoldoende – dat het aangevraagde de esthetische beoordeling doorstaat.

Deze vaststelling klemmt des te meer gegeven het negatieve advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Wanneer door het vergunningsverlenend overheidsorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, moet immers des te zorgvuldiger gemotiveerd worden waarom tot een ander besluit wordt gekomen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft er *in casu* met nadruk op gewezen dat de schaal van het bedrijf na uitbreiding niet meer in verhouding staat tot de omgevende bebouwing, verder dat *“de aanvraag niet voldoet aan artikel 6.3. van het geldend GRUP “Groene Waarden” omdat de nieuwe omvangrijke loods de belevings- en schoonheidswaarde van het omringende landschap aantast en tenslotte dat het andere bedrijf waarnaar wordt gerefereerd “geen precedent [vormt] gezien de schaal of terreinbezetting van dit bedrijf maar de helpt is van de bestaande bezetting van het fruitbedrijf”* dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij, door louter te stellen dat er in de omgeving, benevens enkele landbouwbedrijven en éénsgesinswoningen, een vergelijkbare loods is gesitueerd – en dit in afwijking van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar – niet in redelijkheid tot de vaststelling kon komen dat het aangevraagde de opgelegde esthetische toets doorstaat, en aldus zowel artikel 4.3.1, §1, 1°, b en 4.3.1, §2 VCRO als de materiële motiveringsplicht schendt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 november 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor de nieuwbouw van een loods met koelcellen (en de regularisatie van een opslagplaats voor paloxen) op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Ludo DE JAGER,                    voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN,            toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Ludo DE JAGER