

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0422 van 30 juli 2013  
in de zaak 1112/0066/SA/1/0065

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. mevrouw [REDACTED]
5. de heer [REDACTED]
6. mevrouw [REDACTED]
7. de heer [REDACTED]
8. mevrouw [REDACTED]
9. de heer [REDACTED]
10. mevrouw [REDACTED]
11. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Ludo OCKIER en Tijn DELRUE  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Koen VAN WYNSBERGE  
kantoor houdende te 9080 Lochristi, Denen 157  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 september 2011 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 8 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 18 augustus 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wevelgem van 20 april 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een loods, het aanleggen van betonverharding en het graven van een open poel, op voorwaarde dat het waterbekken wordt uitgevoerd conform het aangepast profiel dat is toegevoegd tijdens de administratieve beroepsprocedure.

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

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

De Raad heeft met het arrest van 25 juli 2012 met nummer S/2012/0162 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering, die initieel toegewezen is aan de vierde kamer, wordt op 21 december 2011 toegewezen aan de derde kamer en vervolgens met het arrest van 25 juli 2012 met nummer S/2012/0162 toegewezen aan de eerste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 oktober 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tijl DELRUE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Koen VAN WYNSBERGE, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Op vraag van de kamervoorzitter antwoordt advocaat Tijl DELRUE dat de eerste en de zesde verzoekende partij hun verzoek om als getuigen gehoord te worden, niet handhaven.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] vraagt met een op 7 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 januari 2012 vastgesteld, dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

#### IV. FEITEN

Op 27 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij, met verwijzing naar een gunstig stedenbouwkundig attest van 29 september 2010, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wevelgem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een loods, betonverharding en graven open poel”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgesteld gewestplan ‘Kortrijk’, gelegen in agrarisch gebied.

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

De percelen vallen binnen het toepassingsgebied van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake baangrachten, goedgekeurd door de verwerende partij op 24 april 2008.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 januari tot en met 14 februari 2011, dienen de verzoekende partijen een collectief bezwaarschrift in.

De provinciale dienst waterlopen adviseert voorwaardelijk gunstig op 14 januari 2011.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling West-Vlaanderen, adviseert gunstig op 28 januari 2011.

De gemeentelijke dienst openbare infrastructuur en mobiliteit adviseert ongunstig op 23 maart 2011.

De gemeentelijke groendienst adviseert ongunstig op 23 maart 2011, niettegenstaande een aanpassing van het plan voor de landschappelijke integratie van 22 januari 2011.

Aansluitend bij het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 18 april 2011, weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wevelgem op 20 april 2011 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

##### Beoordeling goede plaatselijke aanleg

*Het oprichten van een landbouwloods vlakbij de uitgebate landbouwpercelen zal weliswaar de eigenaar een efficiëntere werking van het bedrijf garanderen, doordat de afstand van ongeveer 6 km tot de bedrijfszetel niet meer moet afgelegd worden, doch de bedoeling is om in deze loods de groenten te wassen en veiling-klaar te maken. De bouw van de loods met aanverwante aanhorigheden zal een ernstige ruimtelijke impact op de omgeving veroorzaken.*

*De ligging van de stedenbouwkundige aanvraag echter in de [REDACTED], de quasi onmogelijkheid om een landschappelijke integratie “op die plaats” harmonieus te laten verlopen, kan met een landschapsplan alleen niet gegarandeerd worden. Uit diverse interne adviezen kan uitgemaakt worden dat zowel naar landschapsintegratie, mogelijke wateroverlast en verkeersafwikkeling, dit bedrijf niet op de juiste plaats is gelegen. De suggestie wordt dan ook gedaan om de nieuwe bedrijfszetel op te richten aan de [REDACTED] op het perceel [REDACTED]. Op die manier sluit de site ruimtelijk aan bij de bestaande vlasbedrijvigheid links van de “oude spoorweg”, maakt het ruimtelijk deel uit van een woonkorrel en bevindt de preiverwerkingsloods zich aan een beter uitgeruste weg die rechtstreeks verbinding geeft met de weg Menen - Roeselare, waardoor verkeersconflicten worden vermeden  
...”*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 24 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 7 juli 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

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

...

*Voorliggende aanvraag voorziet in een totale nieuwe inplanting op een tot nu toe onbebouwde akker. Hoewel de inplanting van een landbouwloods niet aansluitend bij de huidige exploitatiezetel gebeurt, maar in de nabijheid van geëxploiteerde gronden, kan de aanvraag verantwoord worden vanuit de werking van het bedrijf: er is immers een afstand van 6 km tussen de gronden en de exploitatiezetel. In het gunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling wordt de agrarische bestemming bovendien aangetoond. De aanvraag is bijgevolg verenigbaar met de gewestplanbestemming.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

*Daartoe zijn volgende elementen relevant:*

- *Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) ligt de bouwplaats deels in een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied”. Uit het collectief bezwaar van omwonenden blijkt dat er zich in 2010 na zware regenval wateroverlast heeft voorgedaan t.h.v. de aanwezige woningen langs de [REDACTED]. De bewoners bewijzen dit aan de hand van fotomateriaal. De vraag stelt zich sterk of de bijkomende verharde oppervlakte deze problemen niet zal doen toenemen.*
- *Door de provinciale technische dienst waterlopen werd op 14/1/2011 een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd. De voorwaarden waren:*
  - *Beperken van het lozingsdebiet naar de Kleinderbeek tot 5 liter/sec/hectare;*
  - *De aanleg van een buffer met vertraagde afvoer van minstens 38.000L of 38,80m³ met een maximum afvoerdebiet van 5l/sec/ha.*

- Door de gemeentelijke dienst infrastructuur en mobiliteit werd op 23/03/2011 een negatief advies geformuleerd omdat:
    - in het dossier niet werd aangetoond hoe het lozingsdebiet beperkt zal worden tot 0,97l/sec (~5l/sec/ha);
    - er geloosd wordt in een straatgracht die een onvoldoende diepte heeft;
    - er geen overloop mag gemaakt worden van de citerne voor sappenopvang naar de straatgracht.
- ➔ Opm.: (!) Teneinde te voldoen aan de adviezen van de provinciale technische dienst waterlopen en de gemeentelijke dienst infrastructuur en mobiliteit, werd door de architect een aangepast profiel van het waterbekken opgemaakt ter vervanging van het vermelde profiel op het bouwplan. Tevens wordt in een nota aangetoond dat een voldoende groot buffervolume (159.000L ~ 4x gewenste bufferhoeveelheid) wordt voorzien en de vertraagde afvoer kleiner is dan de vereiste 5L/sec/ha. Daarmee wordt invulling gegeven aan de gestelde negatieve adviezen.

Indien de deputatie van oordeel is dat de aanvraag kan vergund verworden, dan dient het vermelde profiel dat vermeld wordt op het bouwplan van goedkeuring te worden onthouden en vervangen te worden door het nieuw opgemaakte profiel dat in het kader van de beroepsprocedure werd toegevoegd aan het dossier.

- De gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 1/10/2004) is van toepassing op de aanvraag. In artikel 4 §1 van de verordening wordt gesteld dat indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op landbouwbedrijfsgebouwen, zonder bedrijfswoning, het plaatsen van een hemelwaterput niet verplicht is, mits een buffervolume en/of een vertraagde afvoer met een voldoende capaciteit wordt voorzien. De totale bijkomende verharde referentie oppervlakte door bijkomende dakoppervlakte (1.150m<sup>2</sup>) en verharding (790m<sup>2</sup>) wordt ruimschoots gecompenseerd door de aanleg van een waterbuffer met een capaciteit van 159.000L. De aanvraag voldoet bijgevolg aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

### **Evaluatie watertoets:**

Hoewel de aanvraag voorziet in het nodige waterbuffervolume, blijft de vraag zich stellen of de voorziene locatie van een nieuw landbouwbedrijf in mogelijks overstromingsgevoelig gebied wel aangewezen is. Gezien er zich in dit gebied al wateroverlast heeft voorgedaan in het verleden, is vanuit de nodige omzichtigheid aangewezen.

De aanvraag voorziet een overwelving van een baangracht over een afstand van 8m. Het overwelven van baangrachten moet voldoen aan de provinciale verordening inzake baangrachten (deputatie dd. 24 april 2008). In artikel 5 van de verordening wordt gesteld dat de lengte van de overwelving maximaal 5m mag bedragen, tenzij dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt omwille van “werken van algemeen belang; redenen van gezondheid of veiligheid voor de bewoners van de woning waarvoor de overwelving wordt aangelegd of indien de breedte van vijf meter niet volstaat om toegang te verlenen tot het betreffende perceel of percelen.” Ook stelt de provinciale verordening dat “elke overwelving of inbuizing van meer dan vijf meter vergezeld moet gaan van compenserende maatregelen ter plaatse die de infiltratie van hemelwater blijvend

*mogelijk maken, zoals een greppel, geperforeerde buizen, waterdoorlatende verhardingen.”*

### **Evaluatie provinciale verordening baangrachten**

*In eerste instantie dient opgemerkt dat de betreffende baangracht niet vermeld staat op het ingediende bouwplan.*

*De aanvraag is tevens in strijd met de provinciale verordening gezien in het dossier geen motivatie terug te vinden is waarom de overwelving van de beek breder is dan 5m en er ook geen compenserende maatregelen voorzien zijn.*

*De vraag stelt zich ook of de ■■■ wel geschikt is voor zwaar verkeer (zie verder).*

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

*In het beroepschrift motiveert aanvrager de locatiekeuze als volgt:*

- *Zo ver mogelijk van de Kezelberg-rug;*
- *In de nabijheid van bestaande bebouwing;*
- *De locatie betreft het minst vruchtbare stuk van het perceel;*
- *De plaatsing van een open poel op het laagst gelegen punt;*
- *Zo ver mogelijk van de recreatieve Kezelbergroute.*

*Deze argumenten zijn begrijpbaar vanuit landbouwkundig standpunt maar zijn niet te verenigen met de goede plaatselijke aanleg. Zo is aanvrager ook eigenaar van gronden ten zuiden van de bouwplaats (t.h.v. de ■■■). Deze gronden zijn te verkiezen boven de locatie die op heden wordt voorgesteld.*

*De inplanting van de landbouwloods nabij de aanwezige serres of het vlasbedrijf langs de ■■■ (= voorstel schepencollege) is veel gunstiger:*

- *vanuit landschappelijk oogpunt kan een compacte bundeling gebeuren bij de aanwezige grootschalige bebouwing)*
- *vanuit verkeersoogpunt is de ■■■ beter uitgerust dan de ■■■ en is er tevens een rechtstreekse aantakking op de N32 mogelijk.*
- *tenslotte is deze locatie gelegen buiten het mogelijks overstromingsgevoelig gebied, wat minder risico's inhoudt wat betreft de waterproblematiek.*

*Het feit dat aanvrager opwerpt dat de gronden minder vruchtbaar zijn en de locatie van de waterpoel best gelegen is op het laagst gelegen punt, weegt niet op tegen de vermelde ruimtelijke argumenten.*

*Los daarvan is het niet wenselijk is dat de toekomstige exploitatiewoning los van de bedrijfsgebouwen wordt ingeplant. Dit werkt immers een toekomstige opsplitsing in de hand en is ook vanuit landschappelijk oogpunt minder gunstig dan een geïntegreerde woning.*

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

*Hoewel de aanvraag tot bouw van een landbouwloods op zich verenigbaar is met de bestemming agrarisch gebied, is de aanvraag niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*Uit het dossier blijkt immers dat aanvrager ook eigenaar is van gronden langs de ■■■ die vanuit de goede plaatselijke aanleg beter geschikt zijn. Zo is er een betere ontsluiting voor landbouwverkeer van en naar de veiling van Roeselare. De locatie ■■■ is ook beter vanuit landschappelijk oogpunt gezien aldaar een bundeling met bestaande grootschalige bebouwing kan gebeuren.*

*De huidig voorgestelde locatie langs de ■■■ wekt ook vragen op m.b.t. het toekomstig functioneren van het watersysteem.*

*De suggestie van het schepencollege om het landbouwbedrijf te situeren langs de ■■■ kan aldus bijgetreden worden.*

*Tenslotte dient gewezen op de onverenigbaarheid van de overwelfde baangracht met de provinciale verordening.*

*De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt derhalve om het beroep ongegrond te verklaren en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

*Er wordt voorgesteld dat aanvrager een ander voorstel uitwerkt t.h.v. de ■■■.*  
...

Na de hoorzitting van 12 juli 2011 beslist de verwerende partij op 18 augustus 2011 als volgt het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

#### **3 Verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.22. Codex)**

*De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:*

...

#### **4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt:*

...

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De bouwplaats is gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan. Volgens artikel 11 van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de (ontwerp)gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd voor “landbouw in de ruime zin”. “Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.”*

*Voorliggende aanvraag voorziet in een totale nieuwe inplanting op een tot nu toe onbebouwde akker. Hoewel de inplanting van een landbouwloods niet aansluitend bij de huidige exploitatiezetel gebeurt, maar in de nabijheid van geëxploiteerde gronden, kan de aanvraag verantwoord worden vanuit de werking van het bedrijf: er is immers een afstand van 6 km tussen de gronden en de exploitatiezetel. In het gunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling wordt de agrarische bestemming bovendien aangetoond. De aanvraag is bijgevolg verenigbaar met de gewestplanbestemming.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

*Daartoe zijn volgende elementen relevant:*

- *Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) ligt de bouwplaats deels in een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied”. Uit het collectief bezwaar van omwonenden blijkt dat er zich in 2010 na zware regenval wateroverlast heeft voorgedaan t.h.v. de aanwezige woningen langs de [REDACTED]. De bewoners bewijzen dit aan de hand van fotomateriaal.*
- *Door de provinciale technische dienst waterlopen werd op 14/1/2011 een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd. De voorwaarden waren:*
  - *Beperken van het lozingsdebiet naar de Kleinderbeek tot 5 liter/sec/hectare;*
  - *De aanleg van een buffer met vertraagde afvoer van minstens 38.000L of 38,80m<sup>3</sup> met een maximum afvoerdebiet van 5l/sec/ha.*
- *Door de gemeentelijke dienst infrastructuur en mobiliteit werd op 23/03/2011 een negatief advies geformuleerd omdat:*
  - *in het dossier niet werd aangetoond hoe het lozingsdebiet beperkt zal worden tot 0,97l/sec (~5l/sec/ha);*
  - *er geloosd wordt in een straatgracht die een onvoldoende diepte heeft;*
  - *er geen overloop mag gemaakt worden van de citerne voor sappenopvang naar de straatgracht.*

*Teneinde te voldoen aan de adviezen van de provinciale technische dienst waterlopen en de gemeentelijke dienst infrastructuur en mobiliteit, werd door de architect een aangepast profiel van het waterbekken opgemaakt ter vervanging van het vermelde profiel op het bouwplan. Tevens wordt in een nota aangetoond dat een voldoende groot buffervolume (159.000L ~ 4x gewenste bufferhoeveelheid) wordt voorzien en de vertraagde afvoer kleiner is dan de vereiste 5L/sec/ha. Daarmee wordt invulling gegeven aan de gestelde negatieve adviezen.*

*Het profiel dat vermeld wordt op het bouwplan wordt van goedkeuring onthouden en vervangen door het nieuw opgemaakte profiel dat in het kader van de beroepsprocedure werd toegevoegd aan het dossier.*



- *De gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 1/10/2004) is van toepassing op de aanvraag. In artikel 4 §1 van de verordening wordt gesteld dat indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op landbouwbedrijfsgebouwen, zonder bedrijfswoning, het plaatsen van een hemelwaterput niet verplicht is, mits een buffervolume en/of een vertraagde afvoer met een voldoende capaciteit wordt voorzien. De totale bijkomende verharde referentie oppervlakte door bijkomende dakoppervlakte (1.150m<sup>2</sup>) en verharding (790m<sup>2</sup>) wordt ruimschoots gecompenseerd door de aanleg van een waterbuffer met een capaciteit van 159.000L. De aanvraag voldoet bijgevolg aan de gewestelijke hemelwaterverordening.*

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

*Op 29 september 2009 verleende het college van burgemeester en schepenen een positief stedenbouwkundig attest. Overeenkomstig artikel 5.3.1 §2 Codex kunnen de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken voor zover:*

*1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften (...);*

*2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;*

*3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

*Verder bepaalt artikel 5.3.1 §3 Codex dat het stedenbouwkundig attest geldig blijft gedurende twee jaar van de uitreiking ervan.*

*In casu moet worden vastgesteld dat sinds de afgifte van het stedenbouwkundig attest zich geen substantiële wijzigingen hebben voorgedaan met betrekking tot het terrein of aan de stedenbouwkundige voorschriften. Ook is het attest niet aangetast door manifest materiële fouten.*

*Verdere brengen geformuleerde bezwaren geen feiten of overwegingen aan het licht waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden.*

*Aangezien het attest tot de bevinding kwam dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, met gunstig advies van afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling (wiens gunstig advies in de stedenbouwkundige aanvraag werd bevestigd), kan deze conclusie bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag niet meer worden gewijzigd.*

*In het kader van de watertoets acht de deputatie wel opportuun als bijkomende voorwaarde op te leggen dat inzake het waterbekken het nieuw aangepast profiel toegevoegd in het kader van de beroepsprocedure moet worden uitgevoerd.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een loods, het aanleggen van betonverharding en het graven van een open poel; dat in 2010 een gunstig stedenbouwkundig attest werd afgeleverd; dat de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag niet zomaar kunnen worden tegengesproken; dat in het kader van de watertoets als voorwaarde wordt opgelegd dat het waterbekken wordt uitgevoerd conform het aangepast profiel welke is toegevoegd in het kader van de beroepsprocedure;  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De Raad heeft met het arrest van 25 juli 2012 met nummer S/2012/0162 geoordeeld dat de verzoekende partijen tijdig beroep hebben ingesteld en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

###### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij herhaalt in haar schriftelijke uiteenzetting haar met betrekking tot de vordering tot schorsing ingenomen standpunt dat de verzoekende partijen, die allen wonen op meer dan 100 meter van de bouwplaats, door niet te hebben gereageerd tegen het gunstig stedenbouwkundig attest van 29 september 2010, dat de aanleiding is voor de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, geen belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen.

Omwille van artikel 5.3.1, §2 VCRO meent de tussenkomende partij dat de verwerende partij niet anders kan beslissen dan de vergunning te verlenen.

###### *Beoordeling door de Raad*

De Raad heeft met het arrest van 25 juli 2012 met nummer S/2012/0162 geoordeeld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereist belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

### **C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO**

#### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij en de tussenkomende partij stellen dat de verzoekende partijen (1) niet aanduiden of, en zo ja, welke wettelijke bepalingen de verwerende partij met de bestreden beslissing schendt en (2) met betrekking tot de aangevoerde schending van de beginselen van behoorlijk bestuur niet verduidelijken welk beginsel de verwerende partij concreet schendt met de bestreden beslissing, noch op welke wijze de verwerende partij dan dat beginsel schendt.

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad heeft met het arrest van 25 juli 2012 met nummer S/2012/0162 geoordeeld dat het verzoekschrift middelen bevat, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO, en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

Immers blijkt uit de repliek van de verwerende en tussenkomende partij dat zij de inhoud en de draagwijdte van de door de verzoekende partijen ingeroepen middelen wel degelijk begrepen hebben en dat zij, minstens met betrekking tot het eerste en het derde middel, weten welke rechtsregel(s), inclusief de wijze waarop, de verzoekende partijen geschonden achten.

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift vooreerst dat de bestreden beslissing “de goede ruimtelijke ordening” schendt.

In hun eerste middel stellen de verzoekende partijen dat “*de deputatie (...) de regels van het openbaar onderzoek (schendt)*” omdat de verwerende partij de bezwaren van de verzoekende partijen heeft genegeerd.

De verzoekende partijen stellen dat “*de deputatie (...) enkel (stelt) dat het openbaar onderzoek geen feiten aan het licht bracht die niet gekend waren tijdens de aanvraag van het stedenbouwkundig attest*” en dat “*als dit zo was, dan zou de gemeente de bezwaren niet als gegrond aanvaard hebben*”.

Volgens de verzoekende partijen waren “*de overstromingen en de slechte toestand van de weg ... bij de gemeente nog niet gekend ten tijde van de aflevering van het stedenbouwkundig attest*” en kan het stedenbouwkundig attest “*bovendien geen rekening ... houden met bezwaren van omwonenden want het wordt afgeleverd zonder openbaar onderzoek*”.

De verzoekende partijen bedoelen hiermee een schending van artikel 5.3.1, §2 VCRO omdat de verwerende partij de beoordeling van een “goede ruimtelijke ordening” in de bestreden beslissing beperkt tot de bespreking of er al dan niet voldaan is aan de in artikel 5.3.1, §2 VCRO vermelde voorwaarden, terwijl de verzoekende partijen expliciet betwisten dat het openbaar onderzoek geen feiten of overwegingen aan het licht brengt waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden (hetgeen een voorwaarde is van artikel 5.3.1, §2 VCRO).

In hun derde middel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij “*de beginselen van behoorlijk bestuur (schendt) door zonder enige motivatie tegen de conclusies van de stedenbouwkundige ambtenaren in te gaan*”, waardoor de verzoekende partijen een schending aanvoeren van het motiveringsbeginsel.

De Raad aanvaardt de exceptie dan ook niet.

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

### **A. Eerste en derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 5.3.1, §2 VCRO, van de goede ruimtelijke ordening en van de regels met betrekking tot het openbaar onderzoek en van de beginselen van behoorlijk bestuur, omdat de bestreden beslissing alleen stelt dat het openbaar onderzoek geen feiten aan het licht brengt die niet gekend waren tijdens de aanvraag van het stedenbouwkundig attest, terwijl de overstromingen en de slechte toestand van de weg volgens hen dan nog niet gekend waren.

Bovendien stellen de verzoekende partijen dat er geen openbaar onderzoek is bij het verlenen een stedenbouwkundig attest.

Door hun bezwaren zo van tafel te vegen, wordt elk openbaar onderzoek, volgens de verzoekende partijen zinloos, hetgeen nochtans niet de bedoeling kan zijn van de wetgever en dus kan beschouwd worden als voorbeeld van “onbehoorlijk bestuur” door de verwerende partij.

In het derde middel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij, zonder dit te motiveren, afwijkt van de verschillende adviezen van de stedenbouwkundige ambtenaren.

De verzoekende partijen verwijzen naar het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die stelt dat de aanvraag niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop met de vraag welke regels met betrekking tot het openbaar onderzoek bedoeld worden. De door de verzoekende partijen bedoelde overweging in de bestreden beslissing heeft volgens haar betrekking op de ruimtelijke beoordeling van de aanvraag en de ingediende bezwaren zijn niet van die aard dat ze aanvaard kunnen worden.

Bovendien stelt de verwerende partij dat er in functie van de watertoets advies ingewonnen is van bevoegde instanties en er daarover aan de vergunning ook een voorwaarde gekoppeld is, die de verzoekende partijen niet aanvechten.

Wat de verzoekende partijen bedoelen met de “slechte toestand van de weg” is een raadsel voor de verwerende partij.

Verder stelt de verwerende partij dat niet alle adviezen punt per punt weerlegd moeten worden en dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen rekening houdt met het stedenbouwkundig attest.

3.

Ook de tussenkomende partij stelt dat de problematiek van de wateroverlast en van de mobiliteit afdoende gekend en aan bod gekomen is bij de beoordeling van het stedenbouwkundig attest.

De tussenkomende partij verwijst hiervoor enerzijds naar het advies van de dienst waterlopen en anderzijds naar de feitelijke vaststelling dat de toestand van de ■■■ niet veranderd is na de afgifte van het stedenbouwkundig attest, in strijd met de tegenovergestelde, volgens de tussenkomende partij loze, beweringen van de verzoekende partijen.

Verder stelt de tussenkomende partij dat door het gunstig stedenbouwkundig attest er geen andere optie was dan de vergunning te verlenen.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat het stedenbouwkundig attest geen aandacht schenkt aan de mobiliteitsproblematiek en de ruimtelijke (visuele) impact van het door de bestreden beslissing vergunde project, zodat de bewering van de verwerende partij niet correct is, meer zelfs, volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij één en ander alleen vanuit bedrijfstechnisch standpunt beoordeeld.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verwerende partij moet krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van de aanvraag voor het bouwen van een landbouwloods met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken. Of de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt over een discretionaire bevoegdheid, zodat de Raad zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats mag of kan stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

2.

De verwerende partij en de tussenkomende partij voeren aan dat het volstaat dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst naar het stedenbouwkundig attest.

De bestreden beslissing bespreekt in het onderdeel “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” alleen de toepassing van artikel 5.3.1, §2 VCRO, dat bepaalt:

“...

*De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:*

*1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;*

*2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;*

*3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

...”

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen dus niet worden gewijzigd of tegengesproken, tenzij de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen feiten of overwegingen aan het licht brengen, waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden.

3.

De bestreden beslissing vermeldt in onderdeel “1 DE FEITEN,” in verband met het openbaar onderzoek:

*“Er is een openbaar onderzoek gehouden van 14 januari tot 14 februari 2011. Er werd één collectief bezwaarschrift ingediend. Het bezwaar handelt over:*

- *Wateroverlast*
- *Geurhinder*
- *Geluidsoverlast door motoren van koelcel*
- *Huidige infrastructuur niet aangepast voor zwaar vervoer*
- *Gelegen dichtbij wooncluster 385-471 van [REDACTED]*
- *Waardevermindering van landelijke woningen”*

De bezwaren met betrekking tot de wateroverlast, de staat van de [REDACTED] en de ruimtelijke impact op het nog vrijwel ongerepte landschap zijn in eerste aanleg gegrond bevonden omdat:

- de voorziene minimum uitvloeit het debiet betreft dat maximaal aanvaardbaar is
- vermelde weg geen voldoende draagkrachtige fundering heeft voor de (toename van de verkeersdruk met) zware vrachtwagens en tevens onvoldoende breed is om de kruising met een fietser veilig te kunnen laten verlopen
- de inplanting, die de eigenaar zeker een efficiëntere werking van het bedrijf zal garanderen, een ernstige ruimtelijke impact op de omgeving zal veroorzaken.

Haar eigen standpunt licht de verwerende partij met de bestreden beslissing toe vanuit:

- de vaststelling dat de inplanting op een tot nu toe onbebouwde akker verantwoord is vanuit de ‘werking van het bedrijf’
- het voorwaardelijk gunstig advies van de provinciale dienst waterlopen en de tegemoetkoming aan de negatieve bemerkingen van de gemeentelijke dienst infrastructuur en mobiliteit, via een door de architect in beroep opgemaakt vervangend profiel van het waterbekken
- het positief stedenbouwkundig attest van 29 september 2009.

De verwerende partij stelt met betrekking tot dit positief stedenbouwkundig attest in de bestreden beslissing nog dat er sedertdien geen substantiële wijzigingen met betrekking tot het terrein of de stedenbouwkundige voorschriften zijn, dat het attest niet aangetast is door manifest materiële

fouten en dat de geformuleerde bezwaren geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening gehouden is.

3.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing duidelijk weinig aandacht heeft voor de in eerste administratieve aanleg uitvoerig aan bod gekomen aandachtspunten.

Zelfs al is de verwerende partij er als vergunningverlenend bestuursorgaan niet toe gehouden om elk element uit het administratief dossier te bespreken, toch moet zij wel oog hebben voor de diverse relevante aandachtspunten.

De beslissing van de verwerende partij moet bestaan uit rechtens aanvaardbare motieven, die moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld zijn.

Het stedenbouwkundig attest van 29 september 2010 (waarop de bestreden beslissing steunt, maar de bestreden beslissing bevat geen inhoudelijke weergave van dit attest) bevat de volgende beoordeling van de “goede plaatselijke aanleg”:

“ ...

*De aanvrager heeft twee zonen van [REDACTED] en [REDACTED]. De oudste, [REDACTED], heeft het installatie-attest tuinbouw behaald en werkt sinds drie jaar mee op het bedrijf als zelfstandig helper. Ook de jongste zoon wil graag in de richting van de oudere broer verdergaan, opvolging van het bedrijf zal dus geen probleem vormen.*

*Het bedrijf beschikt over ongeveer 9ha grond rond de bedrijfszetel en zo'n 12,5 ha te Wevelgem. Op de gronden worden vooral intensieve groenten gekweekt (prei, sla, selder, ...) en aanvullend ook wat akkerbouw en aardappelen. De sla wordt voor een gedeelte jaarrond in een serre geteeld. Volgens de aanvrager is het arbeidsinkomen meer dan dubbelvolwaardig. Een gunstig advies op de werkelijke stedenbouwkundige aanvraag is dan ook enkel op voorwaarde dat deze informatie ook blijkt te kloppen na het opvragen van de boekhoudkundige gegevens.*

*Op het huidige bedrijf zijn nog uitbreidingen mogelijk maar de locatie is niet geschikt om een dubbelvolwaardig landbouwbedrijf duurzaam verder uit te baten. Bovendien zijn het merendeel van de landbouwgronden erg ver gelegen waardoor er dagelijks verplaatsingen met de machines moeten gebeuren die erg nadelig zijn voor een efficiënte bedrijfsvoering. De inplanting van een moderne landbouwloods dicht bij de landbouwgronden in Wevelgem is veel praktischer voor de bedrijfsvoering. Verder wenst de afdeling nog op te merken dat de bedrijfswoning in de toekomst enkel kan gebouwd worden wanneer de nieuwe landbouwloods volledig in gebruik is genomen en de activiteiten in de betreffende loods bovendien ook een leefbaar inkomen genereren.*

...”

Uit het administratief dossier blijkt dat dit stedenbouwkundig attest een letterlijke overname is van het advies van het departement Landbouw en Visserij van 2 juli 2010.

De Raad oordeelt dat het stedenbouwkundig attest, waarop de verwerende partij de bestreden beslissing steunt, naast het maximale lozingsdebiet en een buffer met vertraagde afvoer, alleen de “efficiëntere werking” van het bedrijf van de tussenkomende partij en het verzekeren van de bedrijfsopvolging behandelt.

Een concrete toets aan de (diverse aspecten van een) goede ruimtelijke ordening ontbreekt in dit stedenbouwkundig attest, ondanks de standaardformule *“uit bovenstaande motivatie kan de aanvraag in overeenstemming worden geacht met de wettelijke bepalingen, de goede plaatselijke ordening en de onmiddellijke omgeving”*.

De Raad kan de stelling in het attest dat een dichtere inplanting van de loods beter is voor de werking van het bedrijf niet beschouwen als een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

Uit niets in het administratief dossier kan de Raad afleiden dat ten tijde van de afgifte van het stedenbouwkundig attest, overigens inderdaad zonder voorafgaand openbaar onderzoek, rekening gehouden werd met elementen die in het bezwaarschrift aan bod komen.

4.

Het college van burgemeester en schepenen stelt in de weigeringsbeslissing onder meer:

“  
...  
*De omgeving waar de loods wordt opgericht is gekenmerkt door zijn ongereptheid waar nog geen ruimtelijk opvallende bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Het betreft hier geen structureel aangetast gebied. Het verleende stedenbouwkundig attest bevatte te weinig gegevens om de impact van de loods in het landschap in te schatten.*  
...”

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert om de vergunning te weigeren omdat de inplanting van een landbouwloods vanuit landschappelijk oogpunt niet geschikt is.

De verwerende partij moet, wanneer zij in de bestreden beslissing afwijkt van dit standpunt van het college van burgemeester en schepenen, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaarschriften, de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening en de toepassing van artikel 5.3.1, §2 VCRO des te zorgvuldiger beoordelen.

Het stedenbouwkundig attest bevat immers geen enkele beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, in tegenstelling tot de in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vermelde motieven met betrekking tot de ruimtelijke en landschappelijke inpasbaarheid.

Door uitsluitend te verwijzen naar het stedenbouwkundig attest, beoordeelt de verwerende partij niet afdoende een goede ruimtelijke ordening: wanneer, zoals in casu “tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen (wel) feiten of overwegingen aan het licht brengen, waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden” kan het stedenbouwkundig attest gewijzigd of tegengesproken worden bij het onderzoek van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (artikel 5.3.1 §2,2° VCRO).

5.

Uit dit alles blijkt dat de verwerende partij niet kan volstaan met een verwijzing naar het stedenbouwkundig attest van 29 september 2009 om te besluiten dat aan de voorwaarden van artikel 5.3.1, §2,2° VCRO voldaan is.

De verwijzing naar het stedenbouwkundig attest van 29 september 2009 is niet voldoende als beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

Het eerste en derde middel zijn dan ook gegrond.



## **B. Overige middelen**

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat ze niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 augustus 2011 waarbij aan de tussenkomen de partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een loods, het aanleggen van betonverharding en het graven van een open poel op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomen de partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 3.025,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomen de partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS