

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 24 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0163  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0453/A/0430

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Dirk MINTEN</b> 2. de heer <b>Chris VAN LAETHEM</b>  vertegenwoordigd door advocaat Johan VANMUYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Bampslaan 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkommende partij	de nv <b>MOORS FRUIT</b>  vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN en Wouter MOONEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 1 april 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 februari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken van 17 september 2014 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 2 opslaghallen op de percelen gelegen te 3570 Alken, Wolfstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie I, nummers 162N, 162W, 160H, 161E, 159K en 158E.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 juni 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 3 juli 2015 toe in de debatten.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een

wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 januari 2017.

Advocaat Annelies MAES *loco* advocaat Johan VANMUYSEN voert het woord voor de verzoekende partijen. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Koen GEELEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

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 dit decreet.

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 15 juli 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “2 opslaghallen met bureel en recreatieruimte” op de percelen gelegen te 3570 Alken, Wolfstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie I, nummers 162N, 162W, 160H, 161E, 159K en 158E.

De verzoekende partijen zijn eigenaar en bewoner van woningen aan de Steenweg ten noorden van de bouwplaats. De achtertuin van de eerste verzoekende partij paalt aan de bouwplaats. De woning van tweede verzoekende partij ligt op de hoek van de Wolfstraat met de Steenweg.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 juli 2014 tot en met 28 augustus 2014, dienen de verzoekende partijen elk een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 11 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

*Met betrekking tot deze site werd in juni 2014 reeds een negatief advies (met ons kenmerk 2014\_034207) gegeven op basis van de toen beschikbare informatie omtrent een eerste ontwerp . Het nu voorliggende ontwerp in gewijzigd qua inplanting en hieromtrent werd eveneens overlegd met de aanvrager d.d. 1/08/2014 teneinde de bedrijfssituatie te verduidelijken.*

*De aanvraag betreft een nieuwe inplanting ten behoeve van een fruitteeltbedrijf dat eveneens over een site beschikt te Panisveld 52 in Riemst. Op de site in Riemst werd eveneens in 2012 nog geïnvesteerd in de verdubbeling van de opslagcapaciteit.*

*Moors Fruit NV betreft een fruitteeltbedrijf met een landbouwnuttige oppervlakte van 50 ha (1/3 jonagold, 1/3 clubbrassen en 1/3 peren). Het bedrijf heeft zijn plantages deels in Riemst en deels in Alken. De gronden in Alken (30 ha) werden in 2013 voor het eerst in gebruik genomen door*

*de NV Moors Fruit. Beide concentraties van gronden liggen vogelvlucht op 25 km van elkaar, hetgeen de praktische bedrijfsuitbating bemoeilijkt. Beide sites zijn potentieel op zich leefbare fruitteeltbedrijven. lucht op 25 km van elkaar, hetgeen de praktische bedrijfsuitbating bemoeilijkt. Beide sites zijn potentieel op zich leefbare fruitteeltbedrijven.*

*De aanvrager, Joseph Moors (52j), is eigenaar en bestuurder van Moors Fruit en Moors Fruit Trading, beiden vandaag gevestigd te Panisveld 52 in Riemst. Hij baat het bedrijf Moors Fruit NV uit samen met zijn zoon (23j) en dochter (26j).*

*Het voorliggend bouwproject omvat het bouwen van twee opslagloodsen met grote centrale binnenkoer en ruimtes voor opslag van machines, sorteren en bewaren van fruit en kantoor.*

*De aanvrager is sinds 2007 geregistreerd als landbouwer in de oppervlakteaangifte en kende in 2013 een aanzienlijke areaalsuitbreiding. Beide kinderen zijn sedert november 2009 aangesteld als bedrijfsleiders in de NV Moors Fruit: zoon Bart Moors heeft een tuinbouwopleiding en heeft de technische leiding, dochter Anne is belast met het dagelijks bestuur, administratie en boekhouding.*

*Het bedrijf Moors Fruit Trading betreft eveneens een zusterbedrijf waarin de NV Moors Fruit vertegenwoordigd is. Deze NV met zetel te Panisveld 52 in Riemst is actief in de handel en verwerking van fruit onder andere voor het maken van fruitsappen. Ten allen tijde moet echter uitgesloten worden dat deze handelsactiviteiten naar de aangevraagde site te Alken zullen verhuizen.*

*De gewijzigde inplanting van de destijds gevraagde gebouwen voorziet in het bouwen van een bewaarloods van 12 frigo's en een wachtfrigo in een gebouw van 50 op 30 m, 54 m uit de as van de straat. Vooraan wordt ruimte gelaten voor een latere bedrijfswoning. De gebouwen bevinden zich op ruim 20 m van de tuinzone van de woningen langs de Steenweg. Het gebouw stemt overeen met wat gangbaar is voor dergelijke bedrijfsgebouwen. Door deze verdere inplanting ten opzichte van de perceels-grenzen wordt de overlast van de frigocompressoren naar de omgeving verminderd.*

*Haaks en op 16 m van dit gebouw wordt een sorteerloods (55 op 30 m) met bureel, opslagloods voor machines en een personeelsruimte voorzien. Deze personeelsruimte zal op langere termijn de inplantingsplaats kunnen worden voor de huisvesting van seizoensarbeiders. Hiertoe worden al raampartijen op de verdieping voorzien. Links van de sorteerhal bevindt zich de sanitaire ruimte en een bureelruimte. Gelet op het feit dat er in eerste instantie geen bedrijfswoning wordt voorzien en er gewerkt wordt met personeel om te sorteren zijn deze ruimtes te verantwoorden.*

*Rechts van deze sorteerhal met bureelruimte wordt een tweede ontsluitingsweg voorzien.*

*Achteraan wordt een aanzienlijk verharding (5000 m<sup>2</sup>) voorzien in asfalt als laad- en loszone, parkeerterrein en buitenopslag van paloxen. Deze enorme verharding overtreft de strikt noodzakelijke verharding voor het ontsluiten van de loodsen. Een duurzaam verharde zone van 20 m achter de sorteerloods moet volstaan. Bijkomend kan de tijdelijke en seizoensgebonden opslag van lege paloxen eveneens gebeuren op een waterdoorlaatbare rudimentaire verharding. De voorziene parking lijkt in eerste instantie bedoeld voor vrachtwagens. Strikt genomen hoort dit niet thuis op een fruitteeltbedrijf. Vrachtwagens voor afvoer van gesorteerd fruit worden immers door de afnemer van het fruit voorzien. De aanvoer van fruit gebeurt in de regel met landbouwtrekkers die gestald worden in de machienloods.*

*Eventuele latere bedrijfsuitbreiding van de bewaarloodsen zal ter hoogte van deze verharding moeten gebeuren.*

*Gelet op de voorgestelde bedrijfsconfiguratie en de voorgestelde ontsluiting, kunnen de loodsen perfect afgesplitst worden. Daarom zal er voor dit bedrijf slechts 1 bedrijfstoegang kunnen vergund worden en moet de meest rechtse ontsluiting uit de vergunning gesloten worden. De normale bedrijfstrafiek van een fruitteeltbedrijf is immers niet van die intense aard dat er voortdurend kruisend verkeer van in- en uitrijdend vervoer kan verwacht worden. Eén duidelijke bedrijfstoegang is daarom ruimschoots voldoende.*

*Het aandeel bedrijfsverharding, zeker het aantal niet-waterdoorlaatbare, moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke om het ruimtebeslag van deze bedrijvigheid in te perken.*

*Het ruimtebeslag voor dit project is, mede dankzij de zeer ruime en verharde binnenkoer ook overdadig groot. Het lijkt eerder op een bedrijfsterrein van een handelsbedrijf dan wel een landbouwerf van waaruit teeltactiviteiten in de omgeving worden opgevolgd. Bovendien betreft de aanvraag de inplanting van twee multifunctionele loodsen met ruime manoeuvreerruimte en kan dus net zozeer ingeschakeld worden in functie van andere (zonevrije) activiteiten. In die zin zal er in de vergunningsvoorwaarden moeten opgelegd worden dat para-agrarische activiteiten (fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten op deze site niet mogelijk zijn. De site moet een strikt uitbating krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring en sortering van de eigen geteelde producten.*

*Enkel wanneer hoger aangegeven voorwaarden en beperkingen mee worden opgenomen in de vergunningsvoorwaarden, kan aan voorliggend project een gunstig advies worden gegeven.  
...*

De provinciale dienst Water en Domeinen van de verwerende partij adviseert op 13 augustus 2014 ongunstig en stelt onder meer dat de plannen moeten worden aangepast.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 14 augustus 2014 ongunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 8 september 2014 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 17 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

**toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

...

*De aanvraag betreft een nieuwe inplanting ten behoeve van een fruitteeltbedrijf. De gronden in Alken (30ha) werden in 2013 voor het eerst in gebruik genomen door de NV Moors Fruit. De site is potentieel een op zich leefbaar fruitteeltbedrijf. Het voorliggend bouwproject omvat het bouwen van twee opslagloodsen met grote centrale binnenkoer en ruimtes voor opslag van machines, sorteren en bewaren van fruit en kantoor.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende plan, zoals hoger omschreven.*

...

**toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*De volgende beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het oog voor de ruimtelijke*

*draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex.*

**Functionele inpasbaarheid:**

*De aanvraag betreft een nieuwe inplanting ten behoeve van een fruitteeltbedrijf. Het voorliggend bouwproject omvat het bouwen van twee opslagloodsen met grote centrale binnenkoer en ruimtes voor opslag van machines, sorteren en bewaren van fruit en kantoor. Uit het gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij d.d. 24.07.2014 blijkt dat de aanvraag functioneel verantwoord is.*

*Voorliggende constructies zijn eigen aan de fruitteelt en kunnen dus als een normale uitrusting beschouwd worden binnen het agrarisch gebied.*

**Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid**

*De schaal van de gebouwen stemmen bouwtechnisch overeen met wat gangbaar is voor de opgegeven bestemming en gebruik.*

*Wat het ruimtegebruik betreft kan er gesteld worden dat:*

- 1. - De inplanting van de bedrijfsgebouwen dient te worden herbekeken. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het aangewezen dat er een voldoende grote afstand tot de aanpalende bebouwing wordt voorzien en een voldoende groene zichtbuffer (zomer en winter) kan aangelegd worden rondom de bedrijfsgebouwen om de impact naar de omwonende terug te brengen naar een aanvaardbaar niveau. De voorziene afstand van 20 meter voor hal 2 tot de linker perceelsgrens zorgt er voor dat er een onaanvaardbare visuele hinder wordt gecreëerd naar de aanpalende woningen. Het is hier aangewezen de inplanting van de bedrijfsgebouwen verder van de perceelsgrenzen te voorzien waardoor er een voldoende groene zichtbuffer kan aangelegd worden en waarbij de impact van de grootte van de gebouwen tot een aanvaardbaar niveau herleid wordt (voldoende afstand, geen schaduwvorming,...)*
- 2. - de verhardingen dienen te worden bekeken in functie van een optimale werking van het bedrijf. Indien hieruit blijkt dat de verharding kan beperkt worden, dient dit ook te gebeuren. Zo kan de zone voor buitenopslag aangelegd worden in een waterdoorlaatbare rudimentaire verharding.*

**Mobiliteitsaspect:**

*Buiten een schrijven van de heer Luc Deckers (extern adviseur van de aanvrager) dd. 28 augustus 2014 waarin er een opsomming gemaakt wordt van de te verwachten trafiek (vrachtwagens, tractors) in welke periode van het jaar, bevat het dossier aangaande het mobiliteitsaspect geen verdere gegevens. Ook de afdeling Wegen en Verkeer is vragende partij om bijkomende gegevens in verband met dit aspect te verkrijgen. Gelet op de talrijke bezwaren in dit dossier over het aspect van verkeersveiligheid dient het dossier aangevuld te worden met de nodige gegevens vooraleer er een gefundeerde beoordeling kan gemaakt worden over dit aspect.*

**Visueel-vormelijke elementen:**

*Voorliggende constructies zijn eigen aan de fruitteelt en kunnen dus als een normale uitrusting beschouwd worden binnen het agrarisch gebied.*

**Cultuurhistorische aspecten:**

*Het eigendom ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht, noch palend aan of in het gezichtsveld van een monument. De aanvraag heeft geen invloed op de cultuurhistorische aspecten.*

**Het bodemreliëf:**

Het ontwerp wijzigt het bodemreliëf niet.

**Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:**

De voorziene afstand van 20 meter voor hal 2 tot de linker perceelsgrens zorgt er voor dat er een onaanvaardbare visuele hinder wordt gecreëerd naar de aanpalende woningen. Het is hier aangewezen de inplanting van de bedrijfsgebouwen verder van de perceelsgrenzen te voorzien waardoor er een voldoende groene zichtbuffer kan aangelegd worden en waarbij de impact door de grootte van de gebouwen tot een aanvaardbaar niveau herleid wordt (voldoende afstand, geen schaduwvorming,...).

Buiten een schrijven van de heer Luc Deckers (extern adviseur van de aanvrager) dd. 28 augustus 2014 waarin er een opsomming gemaakt wordt van de te verwachten trafiek (vrachtwagens, tractors) in welke periode van het jaar, bevat het dossier aangaande het mobiliteitsaspect geen verdere gegevens. Ook de afdeling Wegen en Verkeer is vragende partij om bijkomende gegevens in verband met dit aspect te verkrijgen. Gelet op de talrijke bezwaren in dit dossier over het aspect van verkeersveiligheid dient het dossier aangevuld te worden met de nodige gegevens vooraleer er een gefundeerde beoordeling kan gemaakt worden over dit aspect.

Het aanvraagdossier dient aangepast en aangevuld te worden met de gevraagde gegevens vooraleer er een definitieve en sluitende beoordeling kan gemaakt worden met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

**Algemene conclusie**

Het advies is **ongunstig** om volgende redenen:

1.- het advies van Water en Domeinen d.d. 13.08.2014 is voorlopig ongunstig. Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de Watertoets bij besluit van 20 juli 2006, gewijzigd op 14 oktober 2011, is gebleken dat het bouwen van twee opslaghallen met bureel en recreatieruimte een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft een betekenisvol schadelijk effect op het milieu.

De plannen moeten aan de onder vermelde opmerkingen aangepast worden en opnieuw voorgelegd worden, eventueel na een overlegmoment tussen de aanvrager en de Dienst Water en Domeinen:

- De bestaande baangracht kan niet worden aangewend als buffervoorziening.
- Er moet een dwarsdoorsnede van de buffervoorziening worden bijgebracht met aanduiding van het niveau van de inloop, overloop en eventuele knijpleiding.
- De overloop van de buffervoorziening moet worden aangesloten op de baangracht (Wolfstraat) of op achterliggende waterloop (Klotsveldbeek).

2. - De afdeling Wegen en Verkeer kan geen passende beoordeling maken met betrekking tot de verkeersafwikkeling op het kruispunt Wolfstraat en N722, de aanvrager dient hiertoe aanvullende gegevens te bezorgen bij een eventuele nieuwe aanvraag.

3.- Een definitieve en sluitende beoordeling met betrekking tot de verenigbaarheid van het aanvraagdossier met de goede ruimtelijke ordening is onmogelijk, hiertoe dient bij een eventuele nieuwe aanvraag het aanvraagdossier aangepast en aangevuld te worden met de gevraagde gegevens.

...

Op 21 oktober 2014 vormt het Agentschap Wegen en Verkeer haar eerder ongunstig advies op grond van een later bijgebrachte mobiliteitsstudie om naar een gunstig advies “gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzonder voorwaarden” en “besluit”:

“... ”

*Uit dit nagezonden correct berekende MOBER worden geen capaciteitsproblemen verwacht op de bestaande kruispunten Wolfstraat X N722 en de N80. De combinatie vrachtverkeer-fietsverkeer is wel een aandachtspunt. Op termijn wordt aangeraden de fietsinfrastructuur in samenwerking met Agentschap Wegen en Verkeer en stad Sint-Truiden aan te pakken. Het kruispunt met de Wolfstraat kan dan via deze SO veiliger worden aangelegd voor alle weggebruikers.*

“... ”

Tegen de voormelde weigeringsbeslissing tekent de tussenkomende partij op 30 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 december 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“... ”

## **02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening**

“... ”

### **Boordeling Beoordeling van de oprichting van een nieuwe bedrijfsinplanting**

*Voorliggende aanvraag betreft een infrastructuur met een industrieel karakter voor het inpakken, conditioneren, opslaan en laden en lossen van vers fruit.*

*De bezwaren handelen in hoofdzaak over de verenigbaarheid van dergelijke inrichting met het agrarisch gebied en aanpalend woongebied.*

*Volgens het landbouwadvies kan de inrichting enkel toegelaten worden onder de voorwaarde dat er geen para-agrarische activiteiten (fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten mogelijk zijn op deze site, de site moet een strikt uitbating krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring en sortering van de eigen geteelde producten.*

*Onder deze voorwaarden is de inrichting toelaatbaar in het agrarisch gebied. Vanuit plannologisch oogpunt is het niet aangewezen om dergelijk landbouwbedrijf door te verwijzen naar de schaarse industriegrond in de buurt die bestemd is voor het vestigen (en herlokaliseren) van meer hinderlijke industriële bedrijven.*

*Het in de bezwaren ingenomen standpunt dat het bedrijf zich dient te vestigen op een bedrijventerrein (mn. de voormalige bedrijfssite van het transportbedrijf Geladé Eric op de KMO-zone Kolmen Stevoort) wordt niet bijgetreden.*

*Voor de beoordeling van het bedrijf met de bestaande omgeving vormt het mobiliteitsaspect een belangrijk aandachtspunt.*

*Het bedrijf wordt ontsloten via de Wolfstraat.*

*Theoretisch wordt het bedrijf goed ontsloten via de verbindingsweg rechtstreeks naar het hoger wegennet van provinciaal en Vlaams niveau.*

*De conclusie van de mobiliteitsstudie dat er geen significante verkeersproblemen te verwachten zijn naar aanleiding van de verkeersproductie/verkeersgeneratie van het project kan niet worden bijgetreden om volgende redenen:*

- *De afdeling wegen en verkeer adviseert de aanvraag ongunstig omdat er in het dossier onvoldoende gegevens zitten om de impact van de uitbating op*

het kruispunt van de N722 x Wolfstraat te kunnen inschatten (cfr. besluit advies AWW dd. 14 augustus 2014),

- Uit de resultaten van het openbaar onderzoek en plaatsbezoek blijkt dat de Wolfstraat onvoldoende uitgerust als verbindingsweg voor fietsers (lokale verbindingsweg (70km/uur) waar fietsers zich op het rijvak bevinden).

De huidige inrichting maakt dat de Wolfstraat niet geschikt is voor de afwikkeling van vrachtverkeer (cfr. PRUP 'Regionaal bedrijventerrein Brouwerij Alken, uitbreiding Kolmen).

Bijkomend landbouw- en vrachtverkeer zal de bestaande problematiek verzwaren waardoor deze weg zijn verbindingfunctie voor fietsers dreigt te verliezen hetgeen strijdig is met de gewenste ruimtelijke structuur voor Alken, een goede ruimtelijke ordening en een duurzaam mobiliteitsbeleid.

De tijdens het openbaar onderzoek geuite bezwaren inzake de onverenigbaarheid van de aanvraag met de vereiste verkeersveiligheid wordt bijgetreden.

#### Beoordeling van de nieuwbouw hal 1 (1.573m<sup>2</sup>) en hal 2 (1.500m<sup>2</sup>)

Het landbouwadvis stelt met betrekking tot deze hallen:

'Het betreft de inplanting van twee multifunctionele loodsen met ruime manoeuvreerruimte en kan dus net zozeer ingeschakeld worden in functie van andere (zonevreemde) activiteiten. In die zin zal er in de vergunningsvoorwaarden moeten opgelegd worden dat para-agrarische activiteiten (fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten op deze site niet mogelijk zijn.'

Onder deze voorwaarden is de aanvraag verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften voor het agrarisch gebied.

Er gelden geen afstandsregels ten aanzien van het aanpalende woongebied met landelijk karakter en tot in het agrarisch gebied reikende residentiële tuinen, in de woongebieden met landelijke karakter zelf staan wonen en landbouw immers op gelijke voet.

De loodsen worden ingeplant op voldoende afstand van het woongebied (op minimum 20 meter van de perceelsgrens en op minimum 30 meter van de grens van het woongebied) en landschappelijk ingekleed door de aanleg van plantages rondom de inplanting. Er wordt geen abnormale schaduw hinder veroorzaakt ten aanzien van het woongebied.

Tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied zijn geen bufferstroken gewenst, vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik dienen agrarische gebouwen immers aansluitend op de landelijke woonzone ingeplant te worden.

De inplanting van de loodsen betekent wel een aantasting van het open ruimtegebied en vormt visuele hinder ten aanzien van de aanpalende tuinzones, deze hinder is echter vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik en in de gegeven ruimtelijke context (woningen die gelegen in een woonlint te midden van te exploiteren agrarisch gebied) als te aanvaarden hinder te beoordelen. De geuite bezwaren inzake het aantasten van open ruimtegebied, verdwijnen van het vrij zicht en de landelijk omgeving en visuele hinder vormen geen grond waarop de vergunning geweigerd kan worden.

Het landbouwadvis doet geen uitspraak over de in hal 1 voorziene slaapruiimte. Het in de bezwaren ingenomen standpunt inzake het voorzien van slaapruiimte en de vrees dat dit eerder kadert in een aanvraag voor een transportbedrijf wordt



*bijgetreden.*

*De slaapruimte is niet noodzakelijk voor de exploitatie van het landbouwbedrijf en dient uit de vergunning te worden gesloten.*

*(Indien de aanvrager een geïntegreerde noodwoning wenst te voorzien in afwachting van het bouwen van de bedrijfswoning, dat dient dit zo opgenomen te worden in een gewijzigde aanvraag).*

*Beoordeling van de zone voor buitenopslag fruit, hout & plastic pallozen en 6 vrachtwagens, aanleg asfaltverharding met laad- & loszone, aanleg bufferbekkens (75m<sup>3</sup> en 125m<sup>3</sup>)*

*Het landbouwadvis stelt omtrent deze zone:*

*'De aanzienlijke verharding overtreft de strikt noodzakelijke verharding voor het ontsluiten van de loodsen. Een duurzaam verharde zone van 20 meter achter de sorteerloods moet volstaan. Bijkomend kan de tijdelijke en seizoensgebonden opslag van lege pallozen eveneens gebeuren op een waterdoorlaatbare rudimentaire verharding. De voorziene parking lijkt in eerste instantie bedoeld voor vrachtwagens. Strikt genomen hoort dit niet thuis op een fruitteeltbedrijf. Vrachtwagens voor afvoer van gesorteerd fruit worden immers door de afnemer van het fruit voorzien. De aanvoer van fruit gebeurt in de regel met landbouwtrekkers die gestald worden in de machineloods.*

*Gelet op de voorgestelde bedrijfsconfiguratie en de voorgestelde ontsluiting, kunnen de loodsen perfect afgesplitst worden. Daarom zal er voor dit bedrijf slechts 1 bedrijfstoegang kunnen vergund worden en moet de meeste rechtse ontsluiting uit de vergunning gesloten worden. De normale bedrijfstrafiek van een fruitteeltbedrijf is immers niet van die intense aard dat er voortdurend kruisend verkeer van in- en uitrijdend vervoer kan verwacht worden. Eén duidelijke bedrijfstoegang is daarom ruimschoots voldoende.'*

*De omvangrijke verharding kan niet toegelaten worden in het agrarisch gebied, overeenkomstig de gewestplanvoorschriften mogen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten.*

*De deputatie kan in de vergunning geen bedrijfsverharding toestaan die niet noodzakelijk is. De bedrijfsverharding dient beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke.*

*Uit het ongunstig advies van de Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen blijkt de infiltratievoorziening onvoldoende bijkomend buffervolume voorziet.*

*De deputatie kan geen vergunning verlenen voor een inrichting die niet voldoet aan de normen en doelstellingen van het integraal waterbeleid.*

*In bijkomende orde dient gesteld dat:*

- De geuite bezwaren inzake geluid-, licht-, geurhinder, luchtverontreiniging, hinder door ongedierte, sporeistoffen, ... aspecten zijn die in de milieuvergunning of melding behandeld worden en geen grond vormen voor het weigeren van voorliggende stedenbouwkundige aanvraag, de stedenbouwkundige vergunning wordt immers geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend of de melding niet is gebeurd.*
- De geuite bezwaren inzake mogelijke schade en waardevermindering voor bestaande woningen zijn geen stedenbouwkundige criteria en vormen geen weigeringsgrond voor voorliggende aanvraag.*

*Voorliggende aanvraag dient overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geweigerd te worden omwille van :*

- De onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening - aspect mobiliteit voor wat betreft het toestaan van een inplanting langs een lokale verbindingsweg die niet uitgerust is met een veilig fietspad.*
- De strijdigheid met de inrichting van de agrarisch gebied voor wat betreft de aanleg van niet strikt noodzakelijke bedrijfsverharding.*
- De strijdigheid met de normen en doelstellingen van het integraal waterbeleid voor wat betreft de ontoereikende infiltratievoorziening.*
- De onmogelijkheid om aan te sluiten op de openbare riolering en het ontbreken van een individuele installatie voor de behandeling van afvalwater (IBA).*

*...*

Op 16 december 2014 wordt een hoorzitting georganiseerd.

Op 19 december 2014 verleent het Agentschap Wegen en Verkeer een voorwaardelijk gunstig advies, waarin in essentie wordt verwezen naar het hiervoor vermeld advies van 21 oktober 2014.

Op 23 december 2014 wordt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de tussenkomenende partij een verzoek gericht om “gewijzigde plannen” in te dienen.

Op 5 februari 2015 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een “nota voor de deputatie” het volgende voor:

*“...*

#### **BESPREKING**

*In zitting van 17 december 2014 besliste de deputatie de vergunning te verlenen.*

*De beslissing van de deputatie wijkt af van het advies van de afdeling.*

*De deputatie besliste de vergunning te verlenen onder volgende voorwaarden:*

- de toegelaten activiteiten te beperken tot para-agrarische activiteiten,*
- de verharding te beperken (aangepast plan).*

*De plannen werden aangepast zoals voorgesteld tijdens de hoorzitting van 16 december 2014, nl. :*

- de verharding werd aangepast overeenkomstig het advies van de Vlaamse Overheid, departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwonwikkeling Limburg nl.*
  - de duurzaam verharde zone wordt beperkt tot 20 m achter de sorteerloods;*
  - het aandeel bedrijfsverharding, zeker het aantal niet-waterdoorlaatbare, wordt alzo beperkt tot het strikt noodzakelijke om het ruimtebeslag van deze bedrijvigheid in te perken,*
  - tijdelijke en seizoensgebonden opslag van lege paloxen wordt voorzien op een waterdoorlaatbare rudimentaire verharding,*
  - de voorziene parking voor vrachtwagens wordt geschrapt,*
  - er wordt slechts 1 bedrijfstoegang voorzien,*
- de functie 'slaapruimte' in de recreatieruimte werd geschrapt.*
- de buffervoorziening werd aangepast overeenkomstig het advies van de Provincie Limburg, dienst Water en Domeinen, nl.:*
  - de bestaande baangracht wordt niet aangewend als buffervoorziening,*

- er werd een dwarsdoorsnede van de buffervoorziening bijgebracht met aanduiding van de inloop- en uitloopleiding,
- de overloop van de buffervoorziening wordt aangesloten op de baangracht (Wolfstraat)

*Door de planaanpassing en het beperken van de activiteiten wordt tegemoet gekomen aan de tijdens het openbaar onderzoek geuite bezwaren inzake de onverenigbaarheid van de aanvraag met de vereiste verkeersveiligheid, het landbouwadvis en het wateradvies.*

*Door de bedrijfsverharding te beperken tot de voor een fruitteeltbedrijf gangbare oppervlakte wordt de exploitatie van ambachtelijke of industriële activiteiten met een zwaar mobiliteitsprofiel uitgesloten.*

## **VOORSTEL**

*Het voorstel is de vergunning voorwaardelijk te verlenen onder de voorwaarde dat:*

- *er geen para-agrarische activiteiten (fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten mogelijk zijn op deze site, de site moet een strikt uitbating krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring en sortering van de eigen geteelde producten;*
  - *de voorwaarden opgenomen in deel 3, 4 en 5 van het advies van 13 augustus 2014 van de Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen strikt gevolgd worden;*
  - *de algemene voorwaarden en het gunstig advies van 21 oktober 2014 van de Vlaamse Overheid, het agentschap Wegen en Verkeer, district Sint-Truiden strikt gevolgd worden;*
  - *de brandweeradvisen van 29 juli en 11 augustus 2014 van de Brandweer Hasselt strikt gevolgd worden;*
  - *het voorwaardelijk gunstig advies van 8 augustus 2014 van Infrax strikt gevolgd te wordt;*
- ...*

De verwerende partij verklaart op 5 februari 2015 het beroep gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning op grond van aangepaste plannen. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een agrarisch gebied; dat de agrarische gebieden, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen 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;*

*dat volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, bedrijven enkel wanneer er van elders aangevoerde en aan de streek on-eigen producten op deze wijze behandeld worden of wanneer streekeigen producten een tweede behandeling ondergaan, (bijvoorbeeld wanneer het fruit tot een andere en totaal gewijzigde vorm verwerkt worden,) als industriële bedrijven die niet in het agrarische gebied kunnen worden toegelaten, aanzien dienen te worden;*

*dat de aanvraag naar bestemming verenigbaar is met deze voorschriften voor zover:*

- *er geen para-agrarische activiteiten (fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten mogelijk zijn op deze site, de site moet een strikt uitbating krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring en sortering van de eigen geteelde producten;*
- *de bedrijfsverharding beperkt wordt tot het strikt noodzakelijke;*

...

Overwegende dat Nv Moors Fruit gevestigd is in Riemst en circa 30ha bijkomende plantages te Alken overnam van het voormalig bedrijf Geladé Eric Fruit; dat deze gronden door Geladé Eric Fruit geëxploiteerd werden vanuit een niet-vergunde bedrijfsinrichting (Lindestraat 228, Alken waarvoor de vergunning vernietigd werd volgens telefonische inlichtingen verstrekt door de dienst RO van de gemeente Alken) en de gebouwen van een zusterbedrijf Geladé transport (KMO-zone Stevoort Kolmen); dat deze bedrijfsgebouwen niet mee overgenomen werden door Moors Fruit;

dat in functie van de exploitatie van de bijkomende landbouwgronden te Alken voorliggende aanvraag een tweede bedrijfszetel voorziet bestaande uit:

- hal 1 (1.573m<sup>2</sup>),
- hal 2 (1.500m<sup>2</sup>);
- aanleg van een zone voor buitenopslag fruit, hout & plastic pallozen, parking voor 6 vrachtwagens, laad- & loszone en bufferbekkens;

dat hal 1 bestemd is voor het sorteren van fruit, opslag van machines, burelen (100m<sup>2</sup>) en recreatieruimte (172m<sup>2</sup>); dat hal 1 een voorgevelbreedte heeft van 54m45, een bouwdiepte van 30 meter en een hoogte van 9m70; dat ter plaatse van de burelen de hoogte plaatselijk beperkt is tot 3m20;

dat tegen de voorgevel een terras voorzien wordt (100m<sup>2</sup>);

dat de gevelmaterialen lichtgrijze sandwichpanelen zijn met witte en groene verticale accenten en plint in lichtgrijs beton, plaatselijk gevelmetselwerk (burelen) en antracietgrijs buitenschrijnwerk;

dat hal 2 bestemd is voor koeling en opslag van fruit;

dat hal 2 een voorgevelbreedte heeft van 30 meter, een bouwdiepte van 50 meter, een hoogte van 9m70 (plat dak); dat de ruimte ingedeeld is in één wachtfrigo (362m<sup>2</sup>) en 12 frigo's (van elk 74m<sup>2</sup>);

dat de gevelmaterialen lichtgrijze sandwichpanelen met plint in lichtgrijs beton en antracietgrijs buitenschrijnwerk zijn; dat de constructies als een L-vormig erf ingeplant worden tot op 20 meter van de perceelsgrenzen aansluitend op de centraal op het perceel ingeplante verharding; dat rondom het erf de aanplant van laagstamfruit wordt voorzien (1,82ha);

dat aan de Wolfstraat aansluitend op het woonlint ruimte voorzien wordt voor een in latere fase op te richten bedrijfswoning; dat volgens de bij het beroepschrift gevoegde mobiliteitsstudie de bedrijfsactiviteit bestaat uit het aanvoeren van fruit vanaf de plantages, de verplaatsingen van de teelttractoren en het vervoer van het verhandelde fruit naar de veiling of naar andere klanten; dat de verkeersgeneratie op piekdagen (oogst) in de mobiliteitsstudie als volgt wordt ingeschat: 20 tractorbewegingen + 4 vrachtwagenbewegingen + 7,5 bewegingen met personenwagen;

Overwegende dat het perceel gelegen is aan de Wolfstraat te Alken - Sint-Joris in het ingesloten landbouwgebied tussen het spoor en de lintbebouwing langs de historische as Hasselt-Sint-Truiden, ten zuiden van de woonkern Alken Sint-Joris op de overgang naar het natuurgebied Lampse Beemden;

dat het gebied niet werd herbevestigd als agrarisch gebied; dat het perceel ontsloten wordt via de Wolfstraat naar de steenweg Hasselt-Genk en de expresweg Hasselt Genk; dat de expresweg (N80) in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geselecteerd werd als primaire weg type II;

dat de Steenweg (N722) in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd werd als secundaire weg type III;

dat de Wolfstraat zelf in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geselecteerd is als een lokale weg type II (gebiedsontsluitingsweg 70km/uur) en een fietsroute van lokaal belang die de kern met de buurgemeenten verbindt (GRSP, bindende bepalingen - bepaling 11 'selectie van lokale wegen' en richtinggevend deel - titel 4.6.4.6. 'Fietspadenstructuur');

*dat hierbij dient opgemerkt dat de Wolfstraat niet uitgerust is als verbindingsweg; dat er geen fietspad is en het fietsverkeer zich op de rijweg bevindt;*  
*dat links het perceel paalt aan de (tot in het agrarisch gebied reikende) tuinzones van het aanpalende woonlint;*  
*dat achteraan en rechts het perceel paalt aan open ruimtegebied;*

*Overwegende dat voorliggende aanvraag een infrastructuur betreft met een industrieel karakter voor het inpakken, conditioneren, opslaan en laden en lossen van vers fruit;*  
*dat de bezwaren in hoofdzaak handelen over de verenigbaarheid van dergelijke inrichting met het agrarisch gebied en aanpalend woongebied;*  
*dat volgens het landbouwadvis de inrichting enkel toegelaten kan worden onder de voorwaarde dat er geen para-agrarische activiteiten (fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten mogelijk zijn op deze site; dat de site een strikte uitbating moet krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring en sortering van de eigen geteelde producten;*  
*dat onder deze voorwaarden de inrichting toelaatbaar is in het agrarisch gebied;*  
*dat vanuit planologisch oogpunt het niet aangewezen is om dergelijk landbouwbedrijf door te verwijzen naar de schaarse industriegrond in de buurt die bestemd is voor het vestigen (en herlokaliseren) van meer hinderlijke industriële bedrijven;*  
*dat het in de bezwaren ingenomen standpunt dat het bedrijf zich dient te vestigen op een bedrijventerrein (mn. de voormalige bedrijfssite van het transportbedrijf Geladé Eric op de KMO-zone Kolmen Stevoort) niet wordt bijgetreden;*

*Overwegende dat er geen afstandsregels gelden ten aanzien van het aanpalende woongebied met landelijk karakter en tot in het agrarisch gebied reikende residentiële tuinen; dat in de woongebieden met landelijke karakter zelf het wonen en de landbouw immers op gelijke voet staan;*  
*dat de loodsen ingeplant worden op voldoende afstand van het woongebied (op minimum 20 meter van de perceelsgrens en op minimum 30 meter van de grens van het woongebied) en landschappelijk ingekleed worden door de aanleg van plantages rondom de inplanting; dat er geen abnormale schaduw hinder veroorzaakt wordt ten aanzien van het woongebied;*  
*dat tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied geen bufferstroken gewenst zijn; dat vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik agrarische gebouwen immers aansluitend op de landelijke woonzone ingeplant dienen te worden;*

*dat de inplanting van de loodsen wel een aantasting van het open ruimtegebied betekent en visuele hinder vormt ten aanzien van de aanpalende tuinzones; dat deze hinder echter vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik en in de gegeven ruimtelijke context (woningen die gelegen in een woonlint te midden van te exploiteren agrarisch gebied) als te aanvaarden hinder is te beoordelen;*  
*dat de geuite bezwaren inzake het aantasten van open ruimtegebied, het verdwijnen van het vrij zicht en de landelijk omgeving en visuele hinder geen grond vormen waarop de vergunning geweigerd kan worden;*

*Overwegende dat uit het landbouwadvis niet blijkt dat de slaapruimte in hal 1 noodzakelijk is voor de exploitatie van het landbouwbedrijf,*  
*dat het in de bezwaren ingenomen standpunt inzake het voorzien van slaapruimte en de vrees dat dit eerder kadert in een aanvraag voor een transportbedrijf wordt bijgetreden;*  
*dat tegemoet gekomen kan worden aan het bezwaar door de slaapruimte te schrappen;*

Overwegende dat het landbouwadvis omtrent de zone voor buitenopslag fruit, hout & plastic pallozen en 6 vrachtwagens, aanleg asfaltverharding met laad- & loszone, aanleg bufferbekkens (75m<sup>3</sup> en 125m<sup>3</sup>) stelt:

'De aanzienlijke verharding overtreft de strikt noodzakelijke verharding voor het ontsluiten van de loodsen. Een duurzaam verharde zone van 20 meter achter de sorteerloods moet volstaan. Bijkomend kan de tijdelijke en seizoensgebonden opslag van lege pallozen eveneens gebeuren op een waterdoorlaatbare rudimentaire verharding. De voorziene parking lijkt in eerste instantie bedoeld voor vrachtwagens. Strikt genomen hoort dit niet thuis op een fruitteeltbedrijf.

Vrachtwagens voor afvoer van gesorteerd fruit worden immers door de afnemer van het fruit voorzien. De aanvoer van fruit gebeurt in de regel met landbouwtrekkers die gestald worden in de machineloods.

Gelet op de voorgestelde bedrijfsconfiguratie en de voorgestelde ontsluiting, kunnen de loodsen perfect afgesplitst worden. Daarom zal er voor dit bedrijf slechts 1 bedrijfstoegang kunnen vergund worden en moet de meeste rechtse ontsluiting uit de vergunning gesloten worden. De normale bedrijfstrafiek van een fruitteeltbedrijf is immers niet van die intense aard dat er voortdurend kruisend verkeer van in- en uitrijdend vervoer kan verwacht worden. Eén duidelijke bedrijfstoegang is daarom ruimschoots voldoende.'

dat de omvangrijke verharding niet toegelaten kan worden in het agrarisch gebied; dat overeenkomstig de gewestplanvoorschriften de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen mogen bevatten; dat de bedrijfsverharding beperkt dient te worden tot het strikt noodzakelijke;

Overwegende dat voor de beoordeling van het bedrijf met de bestaande omgeving het mobiliteitsaspect een belangrijk aandachtspunt vormt; dat de deputatie van oordeel is dat het bedrijf goed ontsloten wordt via de Wolfstraat rechtstreeks naar het hoger wegennet van provinciaal en Vlaams niveau;

dat de conclusie van de mobiliteitsstudie dat er geen significante verkeersproblemen te verwachten zijn naar aanleiding van de verkeersproductie/verkeersgeneratie van het project kan worden bijgetreden om volgende redenen:

dat het agentschap Wegen en Verkeer van 19 december 2014 een gunstig advies verleende op basis van de mobiliteitsstudie die zij ontvingen op 9 oktober op 21 oktober,

dat er volgens het gunstig advies geen capaciteitsproblemen verwacht worden op de bestaande kruispunten Wolfstraat N722 en N80, dat de combinatie vrachtverkeer-fietsverkeer wel een aandachtspunt is, dat op termijn wordt aangeraden de fietsinfrastructuur in samenwerking met het Agentschap Wegen en Verkeer en de gemeente aan te pakken en dat het kruispunt met de Wolfstraat dan via deze samenwerkingsovereenkomst veiliger kan worden aangelegd voor alle weggebruikers,

dat aan de tijdens het openbaar onderzoek geuite bezwaren inzake de onverenigbaarheid van de aanvraag met de vereiste verkeersveiligheid kan worden tegemoet gekomen door de bedrijfsverharding te beperken tot de voor een fruitteeltbedrijf gangbare oppervlakte en de bedrijfstoegang wordt beperkt tot één toegang zodat de exploitatie van een ambachtelijke of industriële activiteiten met een zwaar mobiliteitsprofiel uitgesloten worden;

Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat de plannen werden aangepast zoals voorgesteld tijdens de hoorzitting van 16 december 2014, nl. :

- de verharding werd aangepast overeenkomstig het advies van de Vlaamse Overheid, departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwonwikkeling Limburg nl.
  - de duurzaam verharde zone wordt beperkt tot 20 m achter de sorteerloods;

*het aandeel bedrijfsverharding, zeker het aantal niet-waterdoorlaatbare, wordt also beperkt tot het strikt noodzakelijke om het ruimtebeslag van deze bedrijvigheid in te perken,*

- tijdelijke en seizoensgebonden opslag van lege paloxen wordt voorzien op een waterdoorlaatbare rudimentaire verharding,*
- de voorziene parking voor vrachtwagens wordt geschrapt,*
- er wordt slechts 1 bedrijfstoegang voorzien,*

- de buffervoorziening werd aangepast overeenkomstig het advies van de Provincie Limburg, dienst Water en Domeinen, nl.:*
  - de bestaande baangracht wordt niet aangewend als buffervoorziening,*
  - er werd een dwarsdoorsnede van de buffervoorziening bijgebracht met aanduiding van de inloop- en uitloopleiding,*
  - de overloop van de buffervoorziening wordt aangesloten op de baangracht (Wolfstraat)*

- de functie 'slaapruijnte' in de recreatieruimte werd geschrapt;*

*overwegende dat bij het aanpassen van de plannen 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;*

*Overwegende dat in bijkomende orde dient gesteld dat:*

- de geuite bezwaren inzake geluid-, licht-, geurhinder, luchtverontreiniging, hinder door ongedierte, sproeistoffen, ... aspecten zijn die in de milieuvergunning of melding behandeld worden en geen grond vormen voor het weigeren van voorliggende stedenbouwkundige aanvraag; dat de stedenbouwkundige vergunning immers geschorst wordt zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend of de melding niet is gebeurd;*
- de geuite bezwaren inzake mogelijke schade en waardevermindering voor bestaande woningen geen stedenbouwkundige criteria zijn en geen weigeringsgrond vormen voor voorliggende aanvraag;*

*Overwegende dat het beroep wordt voorwaardelijk ingewilligd,*

*dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de voorwaarden dat:*

- er geen para-agrarische activiteiten (fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten mogelijk zijn op deze site, de site moet een strikt uitbating krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring en sortering van de eigen geteelde producten;*
- de voorwaarden opgenomen in deel 3, 4 en 5 van het advies van 13 augustus 2014 van de Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen strikt gevolgd worden;*
- de algemene voorwaarden van het gunstig advies van 21 oktober 2014 van de Vlaamse Overheid, het agentschap Wegen en Verkeer, district Sint-Truiden strikt gevolgd worden;*
- de brandweeradvisen van 29 juli en 11 augustus 2014 van de Brandweer Hasselt strikt gevolgd worden;*
- het voorwaardelijk gunstig advies van 8 augustus 2014 van Infrax strikt gevolgd te wordt;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel en vierde middel, eerste onderdeel**

*Standpunt van de partijen*

1.1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen in samenhang gelezen met artikel 4.2.19, §1 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel, en van de formele en materiële motiveringsplicht.

1..2.

De verzoekende partijen stellen:

“ ...

*De aanvraag heeft betrekking op een reeks percelen die overeenkomstig het gewestplan Hasselt-Genk, goedgekeurd bij K.B. van 3 april 1979, gelegen zijn in agrarisch gebied.*

*Artikel 11.4.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de toepassing en inrichting van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen stelt als volgt :*

*(...)*

*In de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (B.S. 23 augustus 1997) wordt in artikel 11.4.1 gesteld dat het gebruik van de term landbouw in de ‘ruime zone’ betekent dat het begrip ‘landbouw’ niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel de activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw, veeteelt en visteelt.*

*De omzendbrief wijst erop dat bij de beoordeling van de bouwaanvragen verschillende aspecten aan de orde zijn. Het inhoudelijke landbouwkundige aspect is vaak buiten de appreciatiemogelijkheden van de gemachtigde ambtenaar gelegen. Het advies van de administratie bevoegd voor landbouw wordt als richtinggevend geacht voor de beoordeling van het inhoudelijke landbouwkundige aspect. Het volstaat hierbij niet om de motivering te beperken tot een loutere verwijzing naar het advies van deze administratie. Naast de gegevens van landbouwkundige aard dient immers ook rekening te worden gehouden met planologische beschouwingen en stedenbouwkundige bepalingen. Overwegingen met betrekking tot de inplanting van de inrichting zijn overwegingen die de beoordeling betreffen van de overeenstemming van de inrichting met de goede plaatselijke ordening van het gebied.*



Hetzelfde geldt ook voor overwegingen in de zin dat een inrichting, het homogeen karakter van het landbouwgebied zou schenden, of zou leiden tot versnippering van de open ruimte.

Voorts wordt in de omzendbrief gesteld als volgt : “De ver doorgedreven mechanisering en de noodzaak van ruilverkaveling en landherinrichting voor de grondgebonden landbouw (die verreweg de belangrijkste grondgebruiker blijft) sluit nochtans in dat het ontstaan van nieuwe bouwkvavels in het landbouwgebied strikt beperkt zou blijven tot de noodwendigheden van de landbouwontwikkeling zelf. Vandaar de algemene regel dat slechts bouwvergunning zal worden verleend voor bedrijfsgebouwen vereist voor de landbouwexploitatie van het gebied. ...de vestiging van para-agrarische bedrijven vormen op deze algemene regel een uitzondering”.

Uit het zeer omvangrijk doch strikt voorwaardelijk gunstig advies d.d. 11 augustus 2014 van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling (stuk 2), blijkt dat :

- in juni 2014 reeds een negatief advies werd verstrekt over de initiële (gewijzigde) aanvraag
- het fruitteeltbedrijf MOORS FRUIT NV gevestigd is te Riemst, Panisveld 52, waar in 2012 nog werd geïnvesteerd in de verdubbeling van de opslagcapaciteit
- het bedrijf, naast plantages in Riemst ook beschikt over plantages in Alken, waarbij de gronden in Alken voor het eerst werden gebruikt in 2013
- het fruitteeltbedrijf een landbouwnuttige oppervlakte heeft van in het totaal 50 ha, waarvan 30 ha in Alken, waarbij de beide concentraties van gronden in vogelvlucht op 25 km van elkaar verwijderd liggen
- MOORS FRUIT NV (aanvrager) een zusterbedrijf heeft, MOORS FRUIT TRADING NV met zetel gevestigd op het adres te Riemst, Panisveld 52, bedrijf dat actief is in de handel en verwerking van fruit o.a. voor het maken van fruitsappen
- ten allen tijde moet worden uitgesloten dat deze handelsactiviteiten naar de aangevraagde site te Alken zullen verhuizen
- op de site in Alken vooraan ruimte wordt gelaten voor het bouwen van een bedrijfswoning
- letterlijk wordt gesteld dat ‘het aandeel niet-waterdoorlaatbare bedrijfsverharding moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke om het ruimtebeslag van deze bedrijvigheid in te perken’
- letterlijk wordt gesteld dat ‘het ruimtebeslag voor het project overdadig groot is, en eerder lijkt op een bedrijfsterrein van een handelsbedrijf dan wel van een landbouwerf van waaruit teeltactiviteiten in de omgeving worden opgevolgd. Bovendien betreft de aanvraag de inplanting van tee (sic) multifunctionele loodsen met ruime manoeuvreerruimte en kan dus net zozeer ingeschakeld worden in functie van andere (zonevreemde) activiteiten. In die zin zal er in de vergunningsvoorwaarden moeten opgelegd worden dat para-agrarische activiteiten (fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten op deze site niet mogelijk zijn. De site moet strikt uitbating krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring en sortering van de eigen geteelde producten. Enkel wanneer hoger aangegeven voorwaarden beperkingen mee worden opgenomen in de vergunningsvoorwaarden, kan aan voorliggend project een gunstig advies worden gegeven’ (onderstreping zelf aangebracht).

Uit het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar d.d. 12 december 2014 (stuk 8) blijkt aanvullend dat :

- MOORS FRUIT NV het voormalig bedrijf GELADÉ ERIC FRUIT zou hebben overgenomen dat werd geëxploiteerd in een niet-vergunde bedrijfsinrichting aan de Lindestraat 228 te Alken waar zich ook de kwetsieuze plantages bevinden. Het zusterbedrijf GELADÉ TRANSPORT dat gevestigd is te Stevoort zou niet mee zijn overgenomen.

*In het thans bestreden besluit (stuk 1) werd ondermeer de voorwaarde opgelegd dat 'er geen para-agrarische activiteiten (fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten mogelijk zijn op de site, deze site moet een strikt uitbating krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring en sortering van de eigen geteelde producten'.*

*In casu moet evenwel worden vastgesteld dat :*

- *de aanvraag 'de facto' betrekking heeft op een para-agrarische activiteit waardoor zij niet voor vergunning in aanmerking kan komen cfr. het strikt voorwaardelijk advies van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, waarin wordt gesteld dat 'para-agrarische activiteiten of handelsactiviteiten op deze site niet mogelijk zijn' (stuk 2)*
- *op geen enkele wijze (in concreto) werd onderzocht of het fruit dat wordt geteeld op de site Lindestraat 228 te Alken(stuk 17), en waarvan wordt uitgegaan dat het wordt opgeslagen en bewaard op de nieuwe site in de Wolfstraat (voorwerp van de aanvraag), ook daadwerkelijk in eigendom toebehoort aan de aanvrager, nu als uitdrukkelijke voorwaarde in de bestreden beslissing werd opgelegd dat in de Wolfstraat geen fruit van derden mag worden bewaard, gesorteerd en verhandeld, waarbij bovendien moet worden vastgesteld dat :*
  - o *het aanvraagdossier geen enkel stuk omvat waaruit blijkt dat MOORS FRUIT NV daadwerkelijk eigenaar is van de percelen/het fruit gelegen aan/afkomstig van de Lindestraat te Alken, en wat moet toelaten vast te stellen dat er geen sprake is van een 'para-agrarische activiteit' in de zin van 'geen fruit van derden bewaren, sorteren en verhandelen'*
  - o *uittreksels uit de Kruispuntbank der Ondernemingen (stuk 18 a-g) aantonen dat het bedrijf GELADÉ ERIC FRUIT BVBA, gevestigd aan de Lindestraat 228 te Alken, wat conform het verslag van de PSA zou zijn overgenomen door MOORS FRUIT NV (de aanvrager), nog steeds actief is, waarbij uit de laatst neergelegde jaarrekening (stuk 19) blijkt dat een te bestemmen winst werd gerealiseerd van 166.979 euro, wat bijkomend de eigendom van de fruitplantages/het fruit aan/afkomstig van de Lindestraat te Alken in hoofde van MOORS FRUIT nv als aanvrager, in vraag doet stellen.*

*De bestreden beslissing moet dan ook worden vernietigd wegens schending van artikel 11 KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen in samenhang gelezen met artikel 4.2.19, § 1 VCRO, de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de formele en materiële motiveringsplicht.*

### **3.1.1. De aanvraag betreft de facto een para-agrarische activiteit wat expliciet is uitgesloten door de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde**

*Het voorwerp van de vergunde aanvraag betreft het oprichten van :*

- *een hal 1 die ruimte verschaft voor het plaatsen van een fruitteeltmachine, voor de gekoelde opslag korte tijd (transit koeling) en voor het sorteren van het fruit, waarbij er een bewaring van 600 ton op korte termijn wordt vooropgesteld*
- *een hal 2 die bestaat uit 1 wachtfrigo en 12 koelcellen, en enkel zal gebruikt worden voor de lange bewaring (ULO-koeling)*
- *een kantoorruimte die aan de linkerkant van hal 1 wordt aangebouwd*
- *een zone voor buitenopslag fruit, hout & plastic pallozen, laad- & loszone en bufferbekkens*

*Betreffende constructies worden opgericht in onaangeroerd landbouwgebied dat aan weerszijden wordt ingesloten door woonlinten en de spoorlijn (stuk 14).*

*Er bevinden zich geen fruitplantages op de percelen, voorwerp van de aanvraag, evenmin bevinden er zich fruitplantages van de aanvrager in de onmiddellijke omgeving van de percelen.*

*De aanvraag voorziet enkel in de toekomstige aanplanting van fruitbomen naast de constructies, teneinde dienst te doen als groenbuffer tussen de constructies en het aanpalend woonlint. Het betreft hier evenwel een aspect van uitvoering van de bestreden beslissing, waarbij het bovendien enkele jaren tijd in beslag neemt alvorens de fruitbomen een productieve fruitoogst opleveren.*

*De vergunde constructies zullen voortgaande op de aanvraag derhalve enkel dienst doen voor het sorteren en de opslag van 'aangevoerd' fruit.*

*De bestreden beslissing bevat in casu geen enkele verantwoording voor de inplanting van de omvangrijke constructies op de percelen, voorwerp van de aanvraag.*

*Artikel 11.4.1 van de Omzendbrief van 8 juli 1997 somt onder punt 'I. PARA AGRARISCHE BEDRIJVEN' als voorbeeld van een para-agrarisch bedrijf op :*

*(...)*

*De site te Alken, voorwerp van de aanvraag, beantwoordt integraal aan de omschrijving van het begrip 'para-agrarisch bedrijf' conform de Omzendbrief nl. het sorteren van aangeleverd fruit, het opslaan ervan op korte termijn en het bewaren ervan op lange termijn in ULO's, wat evenwel niet is toegelaten conform de uitdrukkelijk door het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling opgelegde en restrictief op te vatten voorwaarde die tevens deel uitmaakt van de bestreden beslissing (stuk 2, stuk 1).*

*Door alsnog een aanvraag te vergunnen die betrekking heeft op para-agrarische activiteiten, terwijl deze uitdrukkelijk worden uitgesloten door de inherent aan de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde, is er reeds sprake van een schending van artikel 11 KB 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen in samenhang gelezen met artikel 4.2.19, § 1 VCRO.*

*In dit verband kan bijkomend worden gewezen op het antwoord van Vlaams minister Dirk Van Mechelen op een parlementaire vraag d.d. 26.05.2005 (stuk 20) waarbij wordt gesteld als volgt (...)*

*In casu is er geen enkele bestaande relatie tussen de toeleverende/verwerkende activiteit en enige landbouwactiviteit op de percelen zelf, voorwerp van de aanvraag.*

*Het ontbeert de bestreden beslissing duidelijk aan enige verantwoording voor de inplanting van de omvangrijke constructies op de percelen, voorwerp van de aanvraag. Het aangevraagde komt ter plaatse niet voor vergunning in aanmerking.*

*MOORS FRUIT NV hoort duidelijk thuis op een lokaal bedrijventerrein, en niet in agrarisch gebied omringd door woonlint.*

*Het getuigt daarenboven van een onzorgvuldig onderzoek van de aanvraag en de uitgebrachte adviezen, waaronder het strikt voorwaardelijk gunstig advies d.d. 11.08.2014 van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling.*

*De expliciete tegenstrijdigheid tussen het voorwerp van de vergunde aanvraag en de opgelegde voorwaarde impliceert eveneens een schending van de motiveringsplicht. De bestreden beslissing bevat enerzijds geen motieven waaruit in afwijking van de hierboven vermelde uiteenzetting zou moeten kunnen worden opgemaakt dat de aanvraag wel verenigbaar is met de opgelegde voorwaarde. Minstens, voor zover er al sprake zou zijn van in de bestreden beslissing bestaande motieven in die zin, moeten zij minstens als onvoldoende worden beschouwd teneinde de bestreden beslissing te kunnen verantwoorden.*

*De bestreden beslissing moet dan ook worden vernietigd.*

**3.1.2. De verenigbaarheid van de aanvraag met de opgelegde voorwaarden werd niet onderzocht, waarbij onderzoek tot de onverenigbaarheid ervan doet besluiten**

*Naast de vaststelling dat de vergunde aanvraag enkel het tot stand brengen van para-agrarische activiteiten op de percelen tot voorwerp heeft, nu er zich op de percelen zelf geen fruitbomen bevinden, evenmin er zich in de onmiddellijke omgeving fruitbomen van de aanvrager bevinden, waarbij enkel van op een grotere afstand fruit zal worden aangevoerd om op de site te sorteren (zie o.m. stuk 17), tijdelijk op te slaan en in ULO's op lange termijn te bewaren, moet tevens worden vastgesteld dat de Deputatie geen enkel onderzoek heeft gevoerd naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de opgelegde voorwaarde en de facto de mogelijkheid in hoofde van de vergunninghouder om daaraan uitvoering te verlenen.*

*De voorwaarde, opgelegd conform het strikt voorwaardelijk gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling d.d. 11.08.2014 (stuk 2), stelt dat 'er geen para-agrarische activiteiten (fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten mogelijk zijn op de site, deze site moet een strikt uitbating krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring en sortering van de eigen geteelde producten'.*

*De deputatie heeft op geen enkele wijze onderzocht of het fruit dat wordt geteeld op de site Lindestraat te Alken (stuk 17), en waarvan wordt uitgegaan dat het wordt opgeslagen en wordt bewaard op de nieuwe site in de Wolfstraat (voorwerp van de aanvraag), ook daadwerkelijk in eigendom toebehoort aan de aanvrager.*

*Het aanvraagdossier omvat geen enkel stuk waaruit blijkt dat MOORS FRUIT NV daadwerkelijk eigenaar is van de percelen/het fruit gelegen aan/afkomstig van de Lindestraat te Alken, en wat moet toelaten vast te stellen dat er geen sprake is van 'fruit van derden bewaren, sorteren en verhandelen'.*

*Uittreksels uit de Kruispuntbank der Ondernemingen (stuk 18) tonen daarnaast aan dat het bedrijf GELADÉ ERIC FRUIT BVBA, gevestigd aan de Lindestraat 228 te Alken, wat conform het verslag van de PSA zou zijn overgenomen door MOORS FRUIT NV (de aanvrager), doch waarvan geen enkel dienstig stuk ter vaststelling en beoordeling deel uitmaakt van het aanvraagdossier/evenmin dit werd opgevraagd, nog steeds actief is, waarbij uit de laatst neergelegde jaarrekening (stuk 19) blijkt dat een te bestemmen winst werd gerealiseerd van 166.979 euro, wat bijkomend de eigendom van de fruitplantages/het fruit aan/afkomstig van de Lindestraat te Alken in hoofde van MOORS FRUIT nv als aanvrager, in vraag doet stellen.*

*Aangezien het niet ter betwisting staat dat MOORS FRUIT NV geen fruitplantages heeft op de percelen, voorwerp van de aanvraag, evenmin aannemelijk wordt gemaakt dat het fruit dat vanuit de Lindestraat te Alken vanop een afstand van 5 kilometer (stuk 17) zou worden aangevoerd naar de site in de Wolfstraat daadwerkelijk het fruit van de vergunninghouder*

*betreft, het geenszins de bedoeling blijkt te zijn, laat staan kan worden toegelaten dat het fruit van de plantages uit de huidige vestiging te Riemst vanop een afstand van circa 25 kilometer wordt getransporteerd naar de site aan de Wolfstaat te Alken, moet worden vastgesteld dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de opgelegde voorwaarden niet werd onderzocht, en onderzoek bovendien tot de onverenigbaarheid ervan doet besluiten.*

*In dit verband moet bovendien worden opgemerkt dat de aanvraag onverenigbaar is met de Omzendbrief van 8 juli 1997 waar wordt gesteld dat "...het ontstaan van nieuwe bouwkavels in het landbouwgebied strikt beperkt zou blijven tot de noodwendigheden van de landbouwontwikkeling zelf. Vandaar de algemene regel dat slechts bouwvergunning zal worden verleend voor bedrijfsgebouwen vereist voor de landbouwexploitatie van het gebied. ...".*

*De plicht tot een zorgvuldig onderzoek van de aanvraag werd geschonden.*

*Ook hier moet worden gesteld dat het ontbreken van elke motivering op basis waarvan zou kunnen worden besloten dat daadwerkelijk eigen fruit van de vergunninghouder uit de onmiddellijke omgeving, dan wel de lokale omgeving (site Lindestraat te Alken) op de site Wolfstraat zou worden opgeslagen en bewaard, een schending inhoudt van de formele motiveringsplicht, dan wel, voor zover er alsnog sprake zou zijn van bestaande motivering in die zin, er minstens sprake is van een onvoldoende motivering en derhalve schending van de materiële motiveringsplicht.*

*Precies door de voorwaarde op te leggen tracht de Deputatie de aanvraag die in se onverenigbaar is met de gewestplanbestemming, minstens onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, in een keurslijf te steken, teneinde de aanvraag alsnog vergunbaar te maken, waarbij de facto de beoordelingsbevoegdheid in hoofde van de Deputatie bij het beoordelen van de aanvraag wordt verschoven naar de controlebevoegdheid van het Agentschap Inspectie RWO, die er de facto op zal moeten toezien dat de handelingen die op de site in de Wolfstraat zullen worden gesteld, 'wettig' zijn. Dit kan onder geen enkel beding worden aanvaard.*

*...*

### 1.3.

De verwerende partij antwoordt:

*"...*

*Er moet eerst en vooral een exceptie van belang bij het middel opgeworpen worden met betrekking tot de opgeworpen schending van artikel 11 van het Inrichtingsbesluit. De verzoekende partijen beweren immers dat de aanvraag in wezen een para-agrarisch bedrijf betreft. Welnu, gezien artikel 11 van het inrichtingsbesluit letterlijk stelt dat agrarische gebieden onder meer bestemd zijn voor para-agrarische gebieden hebben de verzoekende partijen per definitie geen belang bij het middel in de mate zij de onverenigbaarheid van de beslissing opwerpen met artikel 11 van het Inrichtingsbesluit.*

*De stelling van de verzoekende partijen dat het hier een para-agrarisch bedrijf betreft, berust bovendien op geen enkele feitelijke noch juridische grondslag en wordt bijgevolg ten stelligste betwist.*

*De Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling erkende uitdrukkelijk dat de nv Moors Fruit een fruitteeltbedrijf is met een landbouwnuttige oppervlakte van 50ha, dat zijn plantages heeft deels in Riemst en deels in Alken. De afdeling stelde uitdrukkelijk dat de gronden in Alken (30ha) volgens de afdeling in 2013 voor het eerst in gebruik werden genomen door de nv Moors Fruit.*

*De afdeling erkende ook dat sites op zich potentieel leefbare fruitteeltbedrijven zijn. De Afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling beschikt over de nodige kennis en deskundigheid alsook ook over alle nodige gegevens terzake om zich hierover uit te spreken.*

*Ook in hoofde van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bestond er geen twijfel over dat het voorwerp van de aanvraag functioneel inpasbaar is. In zijn advies van 9 september 2014 wordt uitdrukkelijk geoordeeld dat de aanvraag een nieuwe inplanting ten behoeve van een fruitteeltbedrijf betreft. De constructies zijn volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar eigen aan de fruitteelt en kunnen dus als een normale uitrusting beschouwd worden binnen het agrarisch gebied.*

*Tenslotte is ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 12 september 2014 uitdrukkelijk van mening dat het om een landbouwbedrijf gaat en sluit hij zich dan ook niet aan bij het in de bezwaren aangesloten standpunt dat dergelijk landbouwbedrijf moet doorverwezen worden naar industriegrond.*

*Gelet op de bovenvermelde unanieme en deskundige adviezen, kon ons college er redelijkerwijze terecht van uit gaan dat de nv Moors Fruit inderdaad een fruitteeltbedrijf is en dat de bouw van 2 opslaghallen aangevraagd wordt en zal gebruikt worden voor de bewaring en sortering van eigen geteelde producten, in het bijzonder gelet op de overname van gronden gelegen te Alken van de bvba Eric Geladé Fruit.*

*Het argument waar verzoekende partijen mee op de proppen komen overtuigt niet. Het is uiteraard niet omdat de bvba Eric Geladé Fruit volgens de Kruispuntbank der Ondernemingen nog actief is en omdat er voor het boekjaar met betrekking tot de periode van 1 juli 2012 tot 30 juni 2013 nog een te bestemmen winst van 166.979 zou geweest zijn, dat deze bvba geen gronden gelegen te Alken zou hebben overgedragen aan de nv Moors Fruit.*

*Wel integendeel blijkt uit de jaarrekening waarnaar de verzoekende partijen verwijzen dat bij materiële vaste activa onder code 22 Terreinen en gebouwen in het betreffende boekjaar een belangrijke vermindering is gerealiseerd, met name een waardering van 899 984 euro tegenover 2 206 174 euro in het voorgaande boekjaar (zie inventaris stuk nr. 25). Op de jaarrekening van de nv Moors Fruit met betrekking tot het boekjaar dat de periode van 1 januari 2013 tot 31 december 2013 wordt bovendien een toename ter hoogte van dezelfde waarderingspost vastgesteld van 5 146 599 ten opzichte van 3 878 887 euro in het voorafgaande boekjaar (zie inventaris stuk nr. 26).*

*De elementen in de betreffende jaarrekeningen lijken dus eerder de waarachtigheid van de aanvraag en de correctheid van de geformuleerde adviezen te bevestigen .*

*Voorts stellen de verzoekende partijen dat de percelen gelegen op de Wolfstaat te Riemst te verafgelegen zouden zijn van de loodsen te Alken (+/- 25 km). Nochtans moet vastgesteld dat hoewel de Afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling erop wijst dat deze afstand de bedrijfsvoering bemoeilijkt, zij hier geen principieel bezwaar tegen uit.*

*Ook uw Raad erkende reeds dat er geen principieel bezwaar bestaat tegen de vergunning van een fruitloods die een uitbreiding vormt van een bestaand en leefbaar agrarisch bedrijf, ook al is het moederbedrijf op een andere locatie gelegen (RvVb 14 oktober 2014, nr. A/2014/0714). Ook de Raad van State bevestigde eerder reeds dat teelt en opslag niet noodzakelijk in elkaars nabije omgeving moeten plaatsvinden (RvS 27 september 2007, nr. 175.109, Van Tassel en Colphijn).*

*...*

1.4.

De tussenkomende partij antwoordt:

“ ...

**5.1.3 De weerlegging van het middel**

**46.** Het middel is werkelijk een verzameling van allerlei beweringen die op een niet-coherente wijze worden samengebracht. De beweringen draaien allemaal rond de vraag de vergunbaarheid van het bedrijf van de tussenkomende partij als para-agrarisch bedrijf. Evenwel worden daaromtrent verscheidene veronderstellingen gemaakt waarvan niet duidelijk is waar de verzoekende partijen de schending van de in het middel aangehaalde bepalingen precies situeren.

**47.** De tussenkomende partij zal de verschillende beweringen daarom afzonderlijk overlopen en weerleggen.

**5.1.3.1 De bewering dat een para-agrarisch bedrijf niet zou kunnen worden vergund op de site**

**48.** De verzoekende partijen lijken uit het advies van 11 augustus 2014 van het Departement Landbouw en Visserij af te leiden dat er geen para-agrarische activiteit mogelijk zou zijn in agrarische gebieden.

**49.** Dit is absoluut fout, om verscheidene redenen :

**50. Ten eerste** is dit fout omdat dit argument berust op een verkeerde lezing van het advies.

Het advies bepaalt:

(...)

Het advies wil hiermee helemaal niet aangeven dat er geen paragarische activiteiten mogelijk zijn landbouwgebied. Het wil enkel aangeven dat er een voorwaarde moet worden opgelegd waardoor het bewaren, sorteren en verhandelen van fruit van derden op de site niet mogelijk zou zijn.

In zoverre de verzoekende partijen uit dit advies afleiden dat een paragarische activite niet mogelijk zou zijn in landbouwgebied geven ze een verkeerde lezing aan het advies.

**51. Ten tweede** is het zo dat als het advies zo zou moeten gelezen worden dat er in landbouwgebied geen para-agrarische activiteit mogelijk is, dan is het advies onwettelijk. Uit artikel 11 van het inrichtingsbesluit volgt immers reeds dat para-agrarische activiteiten in landbouwgebied mogelijk zijn.

**52.** De **conclusie** is dat uit het advies van het Departement Landbouw en Visserij niet kan afgeleid worden dat er geen para-agrarische activiteit mogelijk is in agrarisch gebied.

**5.1.3.2. De bewering dat de opgelegde voorwaarde de activiteit van de tussenkomende partij onmogelijk maakt**

**53.** De verzoekende partijen lijken te beweren dat de voorwaarde die aan de vergunning is gekoppeld de activiteit van de tussenkomende partij op zich onmogelijk maakt. De verzoekende partijen verwijzen daartoe naar de voorwaarde :

*“dat er geen para-agrarische activiteiten (fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten mogelijk zijn op deze site, de site moet een strikt uitbating krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring en sortering van de eigen geteelde producten”*

*De verzoekende partij geven daarbij aan dat de vergunde constructies gericht zijn op bewaren, sorteren en opslaan van fruit terwijl er terplaatsse geen fruitbomen zijn aangeplant en er dus op korte termijn op de site geen eigen fruit zal gekweekt worden dat in deze constructies kan bewaard, gesorteerd en opgeslagen worden.*

**54.** Het standpunt van de verzoekende partijen kan om verscheidene redenen niet gevolgd worden.

**55. Ten eerste** moet het duidelijk zijn dat deze voorwaarde onmogelijk zo kan gelezen worden dat elke para-agrarische activiteit zou zijn uitgesloten. De voorwaarde strekt er enkel toe om de activiteiten die betrekking hebben op het koelen en bewaren van fruit van derden te verbieden.

**56. Ten tweede** faalt het middel omdat het er verkeerdelijk van uitgaat dat het de tussenkomende partij onmogelijk eigen fruit ter beschikking zou hebben om op de site te sorteren en op te slaan. Dit is onjuist om verscheidene redenen :

- *In de eerste plaats wijst de tussenkomende partij er op dat op de site zelf plantages zullen aangeplant worden waarop fruit zal geteeld worden. Het is correct dat deze plantages niet direct een nuttige oogst zullen hebben, maar het is ook niet zo dat het jaren zal duren vooraleer er oogst is. Laagstamfruitbomen leveren reeds oogst na 2 tot 3 jaar na aanplant, hetgeen vrij kort zal zijn na het optrekken van de bedrijfsgebouwen. Uiteraard moet de aanleg van een fruitbedrijf ergens beginnen. De voorwaarde houdt daar ook rekening mee : de voorwaarde geeft aan dat de site een strikte uitbating moet krijgen.*
- *In de tweede plaats is het zo dat de tussenkomende partij thans reeds plantages in bedrijf heeft waarvan ze het fruit naar de site wil brengen. De tussenkomende partij heeft immers van de onderneming Geladé Eric Fruit bvba gronden overgenomen, waarop zich fruitplantages op bevinden (de verzoekende partijen vergissen zich trouwens in hun bewering dat de tussenkomende partij het bedrijf BVBA Geladé Eric Fruit zou overgenomen hebben; de tussenkomende partij heeft enkel gronden van dit bedrijf overgenomen);*

*De tussenkomende partij had tot bewijs hiervan de aanslag neergelegd, voor de grondbelasting waarin deze percelen zijn opgenomen als zijnde de eigendom van de tussenkomende partij (zie stuk).*

*De bestreden beslissing heeft uitdrukkelijk naar deze plantages verwezen :*

*“Overwegende dat de Nv Moors Fruit (...) circa 30 ha **plantages** te Alken overnam van het voormalig bedrijf Geladé Eric Fruit bvba.” (eigen markerings)*

*Het advies waarnaar de verzoekende partijen zelf verwijzen had dit ook reeds vastgesteld: “Moors fruit NV betreft een fruitteeltbedrijf met een landbouwnuttige oppervlakte van 50 ha (1/3 jonagold, 1/3 clubrassen en 1/3 peren). Het bedrijf heeft zijn plantages deels in Riemst en deels in Alken. De gronden in Alken (30 ha) werden in 2013 voor het eerst in gebruik genomen door de NV Moors fruit.*

*Dit advies bevestigt ook dat de site in Alken leefbaar is.*



*Het was de overname van deze plantages die de rechtstreekse aanleiding vormen voor de aanvraag. De BVBA Geladé Eric Fruit had immers een probleem met haar bedrijfsvestiging. Deze bedrijfsvestiging was gelegen te Alken, Lindestraat 228, maar was niet behoorlijk vergund (zoals in de bestreden beslissing trouwens ook wordt vastgesteld).*

*Omdat de terreinen aan de Lindestraat volgebouwd zijn (maar niet regelmatig vergund); omdat de tussenkomen partij op het terrein aan de Wolfstraat een betere ontsluiting had naar de grote verkeerswegen, omdat er op het terrein aan de Wolfstraat ook een plantage zou worden aangelegd (ca 1,70 ha) en omdat de afstand tot de site in Riemst te groot is (+ 25 km) heeft de tussenkomen partij gekozen voor een vestigingsplaats aan de Wolfstraat.*

*De tussenkomen partij heeft aldus genoegzaam voor de vergunningverlenende overheid aangetoond dat er wel degelijk voldoende eigen fruit is om te sorteren en op te slaan aan op de site aan de Wolfstraat en aldus te voldoen aan de voorwaarde die aan de vergunning werd gekoppeld.*

→ *En in de derde plaats, maar ondergeschikt, wil de tussenkomen partij er op wijzen dat in de mate dat er toch sprake zou zijn van onvoldoende eigen fruit dat ter bewaring in de loodsen kan worden ondergebracht, het niet zo is dat een tekort aan eigen fruit de tussenkomen partij ertoe zal verplichten het fruit van derden te gebruiken. Niets weerhoudt de tussenkomen partij er immers van om in dat geval, in afwachting van meer eigen fruit, de loodsen in mindere mate (of tijdelijk niet) te gebruiken.*

*Er is voldoende aangetoond dat de verzoekende partijen zich in feite vergissen door te beweren dat de tussenkomen partij onmogelijk voldoende eigen fruit ter beschikking kan hebben voor sortering en opslag ter plaatse. Dit is reeds voldoende om het middel te doen afwijzen.*

**57. Ten derde** *is het duidelijk dat het middel van de verzoekende partijen gebaseerd is op de vrees van de verzoekende partijen dat de tussenkomen partij de opgelegde voorwaarde niet zou naleven. Maar de vrees dat een vergunninghouder een opgelegde voorwaarde niet zou naleven is geen reden waaruit de onwettigheid van een vergunning mag afgeleid worden.*

*De naleving van een vergunningsvoorwaarde (of zelfs de hele vergunning) is immers geen vraag die moet onderzocht worden door de vergunningverlenende overheid. De controle op de naleving van de vergunningsvoorwaarden hoort niet tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende instanties. Deze controle hoort tot de uitsluitende bevoegdheden van het Agentschap Inspectie RWO of de ambtenaren belast met de stedenbouwkundige inspectie.*

*De beweerde niet-naleving van een vergunningsvoorwaarde kan derhalve geen middel staven om de onwettigheid van de vergunning te bewijzen.*

*Meer nog, het opleggen van een vergunningsvoorwaarde is door de Vlaamse Codex een middel om te vermijden dat een vergunning onwettig zou worden. Dit volgt uit artikel 4.3.1 § 1 lid 2 Vlaamse codex. Dit artikel bepaalt :*

*“In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, 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.”*

*De situatie die artikel 4.3.1 § 1 lid 2 voor ogen heeft is de situatie waarbij de vergunning normalerwijze zou moeten worden geweigerd omdat ze onwettig zou zijn wegens niet in overeenstemming met stedenbouwkundige voorschriften, de goede ruimtelijke ordening of de decretale beoordelingselementen.*

*In dat geval kan de overheid toch een vergunning afleveren indien zij door het formuleren van een voorwaarde, de aanvraag in overeenstemming kan brengen met het recht (dit is de uitdrukkelijke tekst van artikel 4.3.1 § 1 lid 2).*

*Dit betekent dat de bewering dat de voorwaarde niet zou worden nageleefd, niet alleen geen middel kan staven omtrent de onwettigheid van de vergunning, maar dat integendeel uit het opleggen van de voorwaarde eerder tot de wettigheid van de vergunning moet worden besloten.*

**58. En tenslotte** wil de tussenkomende partij er op wijzen dat de opgelegde voorwaarde zelf, een te strakke invulling geeft van het begrip para-agrarische activiteit. De rechtspraak van uw Raad heeft reeds duidelijk gemaakt dat onder para-agrarische activiteiten moet worden verstaan die activiteiten :

- Die aansluiten bij de landbouw en er op zijn afgestemd
- Zonder dat ze daarom grondgebonden moeten zijn
- Onverschillig of ze commercieel, ambachtelijk of industrieel van aard zijn

*Uw Raad oordeelde reeds dat het louter verhandelen van veevoeders of het louter verhuren van landbouwmachines een para-agrarische activiteit is.*

*Welnu, in het licht van deze rechtspraak is het duidelijk dat, zelfs indien de tussenkomende partij op de site – hetgeen niet het geval zal zijn – alleen maar fruit van derden zou sorteren en opslaan, dat zij dan nog steeds een para-agrarisch bedrijf zou zijn. Het gaat immers om een activiteit die voldoende aansluit bij de landbouw (het gaat om landbouwproducten).*

*In dat opzicht is de voorwaarde waarnaar de verzoekende partijen verwijzen derhalve een te strenge invulling van het begrip para-agrarische activiteit.*

*Dit is zeker het geval in de veronderstelling dat de tussenkomende partij naast eigen fruit ook vreemd fruit zou verhandelen. In dat geval kan toepassing gemaakt worden van de rechtspraak van Uw Raad dat de hoofdactiviteit van het bedrijf in elk geval agrarisch en para-agrarisch is.*

*De verzoekende partijen baseren hun middel derhalve op een voorwaarde die een te strenge toepassing is van het begrip para-agrarische activiteit. Dit moet meegenomen worden bij de beoordeling van het middel.*

**59.** Het middel is dan ook ongegrond in zoverre de verzoekende partijen met het middel willen beweren dat de voorwaarde die aan de vergunning is gekoppeld, de activiteit van de tussenkomende partij op zich onmogelijk maakt.

**5.1.3.3. De bewering dat het (para-)agrarisch karakter van de tussenkomende partij niet voldoende zou zijn onderzocht / gemotiveerd**

**60.** De verzoekende partijen beweren onder punt 3.1.2. van hun verzoekschrift dat de Deputatie niet voldoende zou onderzocht hebben of de tussenkomende partij lokaal voldoende eigen fruit heeft om de opgelegde voorwaarde na te leven. De verzoekende partijen spitsen dit toe op het

onderzoek of de fruitplantages van de BVBA Geladé Eric Fruit langs de Lindestraat te Alken in het bezit zijn van de tussenkomende partij. De verzoekende partijen menen te kunnen beweren dat dit niet onderzocht werd.

Hieruit leiden de verzoekende partijen een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel af.

**61.** De bewering kan niet worden weerhouden om verschillende redenen.

**62. Ten eerste** was dit onderzoek naar het oordeel van de tussenkomende partij niet nodig om de vergunning te kunnen verlenen. Door het opleggen van de voorwaarde bereikte de vergunningverlenende overheid immers het doel dat zij wenste te bereiken, m.n. geen fruit van derden.

**63. Ten tweede** is het middel gebaseerd op een apparent eenzijdige lezing van de bestreden beslissing. Op verscheidene plaatsen in het middel wordt er op gewezen dat de tussenkomende partij de plantages langs de Lindestraat te Alken ter hare beschikking heeft :

Dit stond reeds in het advies van de afdeling Duurzame landontwikkeling van 11 augustus 2014: “Moors fruit NV betreft een fruitteeltbedrijf met een landbouwnuttige oppervlakte van 50 ha (1/3 jonagold, 1/3 clubrassen en 1/3 peren). Het bedrijf heeft zijn plantages deels in Riemst en deels in Alken. De gronden in Alken (30 ha) werden in 2013 voor het eerst in gebruik genomen door de NV Moors fruit. ...De aanvrager is sinds 2007 geregistreerd als landbouwer in de oppervlakte aangifte en kende in 2013 een aanzienlijke areaalsuitbreiding.”

In de bestreden beslissing zelf :

“Overwegende dat Nv Moors Fruit gevestigd is in Riemst en circa 30ha bijkomende plantages te Alken overnam van het voormalig bedrijf Geladé Eric Fruit; dat deze gronden door Geladé Eric Fruit geëxploiteerd werden vanuit een niet-vergunde bedrijfsinrichting (Lindestraat 228, Alken waarvoor de vergunning vernietigd werd volgens telefonische inlichtingen verstrekt door de dienst RO van de gemeente Alken) en de gebouwen van een zusterbedrijf Geladé transport (KMO-zone Stevoort Kolmen); dat deze bedrijfsgebouwen niet mee overgenomen werden door Moors Fruit;

dat in functie van de exploitatie van de bijkomende landbouwgronden te Alken voorliggende aanvraag een tweede bedrijfszetel voorziet”

De verzoekende partijen zijn derhalve onwillig te lezen dat de vergunningverlenende overheid wel degelijk onderzocht heeft of de tussenkomende partij in de buurt plantages ter beschikking heeft.

**64. Ten derde** beweren de verzoekende partijen helemaal ten onrechte dat de tussenkomende partij bij de aanvraag niet zou hebben meegedeeld dat zij de plantages aan de Lindenstraat ter hare beschikking had. De tussenkomende partij had dit wel meegedeeld; het was de reden van haar aanvraag. De Deputatie stelt terecht dat de aanvraag werd ingediend in functie van de bijkomende landbouwgronden in Alken.

Het bewijs dat deze informatie ter beschikking was volgt uit twee elementen:

→ Het advies van de 11 augustus 2014 van het Departement Landbouw en Visserij verwijst uitdrukkelijk naar het feit dat de tussenkomende partij deze plantages ter beschikking heeft. Dit advies is gegeven op de informatie die de gemeente aan het departement heeft meegedeeld per brief van 17 juli 2014. Vermits de aanvraag zelf maar is ingediend op 15 juli 2014 kan deze informatie niet anders dan uit de aanvraag komen.

→ In minstens één bezwaar zijn de plantages aan de Lindenstraat ter sprake gekomen. Het bezwaar nummer 7 was als volgt geformuleerd :

*“De afstand tussen de Lindenstraat, waar de appels en peren geplukt worden het industrieterrein ligt ongeveer even ver als de afstand tussen de landbouwgronden in de Lindestraat en de Wolfstraat.”*

*Dit betekent dat op basis van de informatie in de aanvraag die ter inzage lag voor het openbaar onderzoek, het voor iedereen duidelijk was dat het fruit voor de loods afkomstig was van de plantages aan de Lindenstraat.*

*De verzoekende partijen gaan derhalve wat deze bewering betreft uit van de verkeerde feitelijke premisse.*

**65. En tenslotte** – in de mate dat dit nog noodzakelijk zou zijn – wijst de tussenkomende partij er op dat er aldus geen sprake is van enige formeel of materieel motiveringsgebrek.

*De twijfel omtrent het voorhanden zijn van eigen fruit, komt niet voort uit de bestreden beslissing, maar wel uit de verkeerde interpretatie van de feiten die de verzoekende partijen in hun verzoekschrift uiteenzet.*

*De bestreden beslissing bevestigt dat er voldoende eigen plantages zijn en er dus voldoende eigen fruit voorhanden is, dat gekoeld en bewaard zal worden in de loodsen. Daardoor kan er evidentierwijze geen onmogelijkheid bestaan om aan de opgelegde voorwaarde te voldoen.*

**66.** *Er is aldus geen sprake van een tegenstrijdige beslissing. De para-agrarische activiteiten kunnen ten aanzien van het eigen fruit worden uitgevoerd, zonder dat de opgelegde voorwaarde geschonden zal worden. Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel is er dan ook geen sprake.*

**67.** *De verzoekende partijen beweren derhalve ten onrechte dat de deputatie niet voldoende zou onderzocht hebben of de tussenkomende partij lokaal voldoende eigen fruit heeft om de opgelegde voorwaarde na te leven.*

*...*

1.5.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota:

*“...*

### **1.2. Repliek verwerende partij**

*- Voor wat betreft het belang van de verzoekende partijen bij het middel, voor zover een schending van artikel 11 van het Inrichtingsbesluit wordt opgeworpen moet worden vastgesteld dat artikel 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat 'de agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin', waarbij de agrarische gebieden ook para-agrarische bedrijven kunnen omvatten, doch conform de invulling die eraan wordt gegeven door de wetgever, rechtspraak en rechtsleer, de relatie met de landbouwactiviteit op het bedrijf niettemin substantieel moet zijn voor het voortbestaan van de toeleverende of verwerkende activiteit, wat een vrij strenge definitie is (zie o.m. het antwoord van Vlaams minister Dirk Van Mechelen op een parlementaire vraag d.d. 26.05.2005 (stuk 20)).*

Voor de toepassing van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit moet de overheid onderzoeken of de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel betrekking heeft op een werkelijk landbouwbedrijf, meer bepaald of men in redelijkheid kan aannemen dat de aangevraagde bouwwerken een landbouwbestemming hebben. De aard van de activiteiten moet het doorslaggevend criterium zijn bij het onderzoek naar de verenigbaarheid van de werken met de landbouwbestemming van het gebied. Op basis van de voorgelegde documenten moet de vergunningverlenende overheid zich ervan vergewissen of de aanvraag geen voorwendsel is om een constructie te bouwen, die niet thuishoort in agrarisch gebied (RvVb nr. A/1516/0001, 8 september 2015).

Nu er zich in casu geen fruitplantages van de aanvrager bevinden op de percelen voorwerp van de aanvraag, noch in de onmiddellijke omgeving ervan, en de constructies de facto dienst zullen doen voor het verwerken van fruit van derden (zie verder), ontbreekt de vereiste relatie met de landbouwactiviteit op het bedrijf, en moet er worden besloten tot een schending van art. 11 van het Inrichtingsbesluit.

Verzoekende partijen heb dan ook een belang bij het opwerpen van de schending van art. 11 van het Inrichtingsbesluit.

- Ten onrechte meent de verwerende partij te kunnen verwijzen naar 'unanieme adviezen' om te stellen dat haar college er redelijkerwijze vanuit mocht gaan dat op te richten constructies daadwerkelijk gebruikt zullen worden voor de bewaring en sortering van eigen geteelde producten.

De adviezen geven daarentegen duidelijk blijk van de vrees dat de constructies zullen worden aangewend voor een niet-agrarische invulling.

Zo wordt in het advies van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling ondermeer als volgt gemotiveerd (onderlijning in eigen beheer aangebracht)

(...)

Zo werd op p. 2, tweede alinea gesteld als volgt :

(...)

Op p. 4, voorlaatste alinea, wordt gemotiveerd als volgt :

(...)

Het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar bevestigt enkel het industrieel en derhalve zonevreemd karakter van de aanvraag en beperkt zich tot het zonder verder onderzoek bijtreden van de voorwaarden.

Door het opleggen van deze voorwaarde tracht de Deputatie de aanvraag die in se onverenigbaar is met de gewestplanbestemming, minstens onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, in een keurslijf te steken, teneinde de aanvraag alsnog vergunbaar te maken, waarbij de facto de beoordelingsbevoegdheid wordt verschoven naar de controlebevoegdheid van het Agentschap Inspectie RWO, die er de facto op zal moeten toezien dat de handelingen die op de site in de Wolfstraat zullen worden gesteld, 'wettig' zijn. Dit kan onder geen enkel beding worden aanvaard.

- De door de verwerende partij aangehaalde rechtspraak is in casu niet ter zake dienend want niet vergelijkbaar.

*In het arrest nr. A/2014/0714 d.d. 14 oktober 2014 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen bestond het middel in een opgeworpen gebrekkige motivering wegens afwijkende positieve beslissing van de Deputatie ten opzichte van het ongunstig verslag van de Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling en het ongunstig verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar.*

*Kern van het huidige middel is daarentegen dat de Deputatie door het opleggen van de voorwaarde, de aanvraag die in se onverenigbaar is met de gewestplanbestemming, minstens onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening alsnog vergunt, waarbij de beoordelingsbevoegdheid in hoofde van de Deputatie wordt verschoven naar de controlebevoegdheid van het Agentschap Inspectie RWO, die er de facto op zal moeten toezien dat de handelingen die op de site in de Wolfstraat zullen worden gesteld, 'wettig' zijn.*

*In het arrest nr.175.109 d.d. 27 september 2007 van de Raad van State betreft het voorwerp van de bestreden beslissing niet alleen een milieuvergunningsaanvraag i.p.v. een stedenbouwkundige aanvraag. Bijkomend niet onbelangrijk element is dat in het kwestieuze arrest niet ter betwisting staat dat zowel het koolzaad als de granen afkomstig zijn van de 'eigen teelt' van de exploitant, waarbij werd geoordeeld dat de bewerking van producten van 'eigen teelt' onmiddellijk aansluit bij de landbouwactiviteiten van de exploitant.*

*In casu betwisten verzoekende partijen formeel dat (uitsluitend) eigen fruit van Moors nv op de site zal worden verwerkt, waarbij door de Deputatie geen, minstens onvoldoende onderzoek werd gevoerd naar de concrete herkomst van het aan te voeren fruit, de omvang hiervan ten opzichte van de omvang van de constructies, voorwerp van de aanvraag, waarbij bovendien in ogenschouw moet worden genomen dat de aanvrager reeds een site met bijbehorende constructies opslagruimte bezit te Riemst.*

*De vergelijkbaarheid met de vermelde rechtspraak gaat temeer om die reden niet op.*

*In de adviezen werd meermaals de bekommernis en vrees geuit dat dat de constructies zullen worden aangewend voor een niet-agrarische en derhalve zonevreemde invulling.*

*De Deputatie heeft de verdere onderzoeksverplichting die zich in casu opdrong van zich afgeschoven door het opnemen van de kwestieuze voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning.*

*De onderzoeksverplichting in hoofde van de Deputatie wordt doorgeschoven naar de controlebevoegdheid van het Agentschap Inspectie RWO die er de facto op zal moeten toezien dat de constructies niet worden gebruikt om fruit van derden te bewaren, sorteren, verhandelen en er geen handelsactiviteiten plaatsvinden, wat geenszins kan worden aanvaard.*

*De bestreden beslissing moet dan ook worden vernietigd.*

### **1.3. Repliek tussenkomende partij**

*- De tussenkomende partij bevestigt op p. 24 van haar schriftelijke uiteenzetting dat de aanvraag eveneens in graad van administratief beroep principieel had moeten geweigerd worden, doch door het opleggen van o.m. de voorwaarde dat 'er geen para-agrarische activiteiten (fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten mogelijk zijn op de site, deze site moet een strikt uitbating krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring en sortering van de eigen geteelde producten' het aangevraagde alsnog verenigbaar werd gemaakt met de*

*stedenbouwkundige voorschriften, de goede ruimtelijke ordening of de decretale beoordelingselementen en naar haar oordeel 'wettig' werd gemaakt.*

*Gelet op het feit dat het aangevraagde principieel niet voor vergunning in aanmerking kwam cf. de boven vermelde uiteenzetting, de opgelegde voorwaarde die de aanvraag vergunbaar zou moeten maken niet alleen onverenigbaar is met de bepaling van art. 4.2.19 VCRO, maar bovendien ook de beoordelingsbevoegdheid in hoofde van de Deputatie de facto verschuift naar de controlebevoegdheid van het Agentschap Inspectie RWO die er op zal moeten toezien dat de handelingen die op de site in de Wolfstraat zullen worden gesteld, 'wettig' zijn (zie de bevestiging hiervan onder randnr. 62 van de schriftelijke uiteenzetting), had de voorliggende aanvraag nooit kunnen worden vergund.*

*De bestreden beslissing moet dan ook worden vernietigd.*

*- Daarnaast kan het uw Raad niet ontgaan dat de tussenkomenende partij ook wérkelijk en wel degelijk de bedoeling heeft om het fruit van derden ter plaatse te sorteren en op te slaan zoals het wordt erkend op p. 24 en 25 van de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomenende partij, wat niet alleen de gegronde vrees van verzoekende partijen bevestigt maar temeer bevestigt dat de aanvraag nooit had kunnen worden vergund (zie hoger vermelde uiteenzetting).*

*...*

1.6.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

1.7.

De tussenkomenende partij antwoordt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

*“ ...*

**78.** *De tussenkomenende partij zal de aanvullende kritieken van de verzoekende partijen weerleggen in wat volgt, doch wenst er nu al op te wijzen dat zij voornamelijk terugverwijst naar hetgeen reeds werd uiteengezet in de schriftelijke uiteenzetting (...) De verzoekende partijen brengen namelijk geen elementen aan die een omstandige verdere beantwoording vereisen.*

**79.** *Louter ter aanvulling wenst de tussenkomenende partij expliciet te benadrukken dat zij geenszins de bedoeling heeft om enig fruit van derden te stockeren in de opslaghallen. Er zijn ook geen aanwijzingen die een dergelijk vermoeden zouden kunnen steunen.*

*De tussenkomenende partij zal haar eigen fruit namelijk onttrekken aan de plantages gelegen te Riemst, de plantages die zij heeft overgenomen van de BVBA Eric Geladé Fruit en haar eigen plantages die op de betrokken percelen worden aangeplant. (...)*

*De verzoekende partijen kunnen dan ook niet op geloofwaardige wijze aanvoeren dat de verwerende partij onvoldoende onderzocht zou hebben of de tussenkomenende partij over voldoende eigen fruit beschikt om zich aan de gestelde vergunningsvoorwaarden te kunnen houden. Het lijkt er eerder naar dat de verzoekende partijen zelf niet voldoende aandacht hebben besteed aan de stukken die zij zelf bijbrengen.*

*Met de verwerende partij kan de tussenkomenende partij namelijk bevestigen dat de bijgebrachte jaarrekeningen van de BVBA Eric Geladé Fruit en van de NV Moors Fruit de nodige gegevens bevatten ter bevestiging van de aankoop van de bedoelde fruitplantages (stukken 25 en 26 van de bundel van de verwerende partij).*

*Er is dus wel degelijk voldoende eigen fruit, opdat de tussenkomende partij haar activiteiten kan ontplooien zonder zich in te laten met enige behandeling van het fruit van derden.*

*De tussenkomende partij wees er reeds op dat, zelfs indien uw Raad ervan zou uitgaan dat er niet voldoende eigen fruit is om de activiteiten conform de verleende vergunning te ontplooien, dit niet betekent dat de vergunningsbeslissing daarom onwettig is.*

*Voor het overige sluit de tussenkomende partij zich aan bij het standpunt van de verwerende partij, waar deze laatste erop wijst dat een eventuele afstand tussen de fruitplantages in Riemst en de stockageruimte in Alken niet belet dat de tussenkomende partij in deze stockageruimtes eigen fruit kan opslaan. De rechtspraak waar de verwerende partij in haar antwoordnota naar verwees is voor wat dit punt betreft wel degelijk relevant.*

**80.** *Daarnaast wenst de tussenkomende partij nog in te gaan op de kritiek van de verzoekende partijen, die erop neerkomt dat de verwerende partij de vermeende onverenigbaarheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften zou hebben verschoven naar een probleem van de naleving van de vergunning, aangezien zij de voorwaarde aan de vergunning heeft gekoppeld dat de tussenkomende partij geen fruit van derden mag stockeren.*

*Welnu, opnieuw wijst de tussenkomende partij erop dat dit, in de mate deze redenering zou kloppen – quod non –, dit niet betekent dat de vergunningsbeslissing onwettig is.*

*Hierbij wijst de tussenkomende partij op artikel 4.3.1, §1, lid 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling stelt:*  
(...)

*Uit deze bepaling volgt dat, zelfs indien de vergunningverlenende overheid van oordeel zou zijn dat de vergunningsaanvraag niet in overeenstemming is met het recht (bijvoorbeeld omwille van het feit dat de bestemming niet zou overeenkomen met het bestemmingsvoorschrift), quod non in casu, de vergunning alsnog kan worden verleend indien de vergunningverlenende overheid voorwaarden aan deze vergunning koppelt, die de overeenstemming met het recht verzekeren.*

*In casu is er dan ook geen enkele reden waarom de toegevoegde voorwaarde, die inhoudt dat er geen para-agrarische activiteiten m.b.t. het fruit van derden mogen worden uitgeoefend, problematisch zou zijn. Deze voorwaarde drukt namelijk uit wat de wet voorschrijft: para-agrarische activiteiten kunnen immers enkel betrekking hebben op de eigen landbouwactiviteit. Door het opleggen van deze voorwaarde is de overeenstemming met artikel 11 van het Inrichtingsbesluit dan ook verzekerd.*

*Het is evident dat de controle op de naleving van de vergunning toekomt aan de inspectie RWO. De tussenkomende partij ziet niet in waarom dit gegeven problematisch zou zijn in het licht van de bestreden vergunning.*

*In ieder geval raakt dit argument van de verzoekende partijen niet aan de wettigheid van de bestreden beslissing.*

**81.** *Ten slotte komt de tussenkomende partij terug op het betoog van de verzoekende partijen, die in de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij denken te hebben gelezen dat de tussenkomende partij zou toegeven dat de aanvraag in principe niet in overeenstemming*



*met de bestemmingsvoorschriften was en dat zij zou toegeven het fruit van derden te zullen stockeren.*

*De tussenkomende partij betwist dit gegeven formeel. De verzoekende partijen lijken de woorden van de tussenkomende partij moedwillig verkeerd te interpreteren ter adstructie van hun eigen argumentatie. De tussenkomende partij kan zich niet van de indruk ontdoen dat het hele eerste middel van de verzoekende partijen gesteund is op (bewuste) verkeerde interpretaties van wetsbepalingen, dossierstukken en adviezen.*

*In de passages van de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij, waar de verzoekende partijen naar verwijzen, heeft de tussenkomende partij geenszins beweerd een aanvraag te hebben ingediend die in wezen strijdig zou zijn met de gewestplanbestemming of die gericht zou zijn op de stockage van fruit van derden.*

*In de bewuste passages stelde de tussenkomende partij:  
(...)*

*Het spreekt voor zich dat deze passage niet gelezen kan worden als een erkenning dat de vergunningsaanvraag in principe geweigerd had moeten worden.*

*Deze passage was er immers enkel op gericht te bevestigen dat het een vergunningverlenende overheid toekomt voorwaarden aan een vergunning toe te voegen, om op die manier de overeenstemming met het recht te verzekeren.*

*De voorwaarde die in casu werd opgelegd m.b.t. de para-agrarische activiteiten kan hoogstens gezien worden als een bijkomende waarborg voor de overeenstemming van de vergunningsaanvraag met de bestemmingsvoorschriften. De tussenkomende partij wijst er uitdrukkelijk op dat deze waarborg bijkomend en in wezen overbodig is, aangezien para-agrarische activiteiten (zoals het stockeren van eigen fruit) per definitie zijn toegelaten.*

*In geen geval kan er uit de geciteerde passage worden afgeleid dat de tussenkomende partij van mening is dat de vergunningsaanvraag strijdig was met de bestemmingsvoorschriften uit het gewestplan. (...)*

**82.** *Ook wat het verhandelen van fruit van derden betreft, geven de verzoekende partijen een bewuste foute interpretatie aan de bewoording van de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij.*

*In haar schriftelijke uiteenzetting stelde de tussenkomende partij op pagina 24-25:  
(...) eigen markering)*

*Het is evident dat dit aspect in ondergeschikte orde wordt aangevoerd.*

*Met name, zelfs indien uw Raad van oordeel zou zijn dat de tussenkomende partij het sorteren en opslaan van het fruit van derden beoogt – quod non – hiermee nog steeds geen afbreuk zou worden gedaan aan het begrip para-agrarische activiteiten, zoals geïnterpreteerd door uw Raad.*

*Dit onderdeel is hoe dan ook overtuigend nu de tussenkomende partij reeds bij herhaling heeft aangevoerd dat zij geen fruit van derden zal sorteren op de bedrijfsite.  
...*

## 2.1.

In het vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.2.19, §1 VCRO en in een eerste onderdeel bekritisieren de verzoekende partijen de opgelegde voorwaarde dat “er geen para-agrarische activiteiten (fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten mogelijk zijn op de site, en de site een strikte uitbating moet krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring en sortering van de eigen geteelde producten”. Zij zetten uiteen:

“ ...

Eerstens moet worden vastgesteld dat de voorwaarde onvoldoende precies is.

*In eerste instantie is het niet duidelijk of de activiteiten die tussen haakjes werden geplaatst, louter exemplatief dan wel limitatief zijn opgesomd. Het feit dat elke verduidelijking ter zake ontbreekt biedt de vergunninghouder de mogelijkheid om de voorwaarde op een voor hem meest gunstige wijze te interpreteren en toe te passen.*

*In tweede instantie is het evenmin duidelijk welke lading het begrip ‘derde’ precies dekt.*

*Aangezien de VCRO geen precieze omschrijving bevat van het begrip, moet het begrip worden opgevat in zijn gebruikelijke betekenis. Volgens het Van Dale woordenboek wordt het begrip ‘derde’ gedefinieerd als ‘buitenstaander’.*

*Uit zowel de bezwaren die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek (zie o.m. stuk 5 en 6), het advies van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling d.d. 11.08.2014 (stuk 2) als uit de hierboven vermelde uiteenzetting van de verzoekende partijen blijkt afdoende de zeer realistische, gegronde en terechte vrees dat de facto 1) fruit van GELADÉ ERIC FRUIT, zijnde de firma die is gevestigd aan de Lindestraat te Alken, en nog steeds actief is in de fruitteelt en fruitverwerking, zal worden opgeslagen en worden verwerkt op de site in de Wolfstraat, 2) het zusterbedrijf MOORS FRUIT TRADING de site zal gebruiken als nieuw onderkomen/vestigingsplaats dan wel 3) de activiteiten van MOORS FRUIT op de huidige site te Riemst, waaronder het maken van fruitsappen, zullen overbrengen naar de site in de Wolfstraat.*

*Gelet op de nauwe samenhang tussen deze 3 partners, waarbij o.m. MOORS FRUIT TRADING een zusterbedrijf is van MOORS FRUIT, kan niet eenduiding het begrip ‘derde’ worden afgelijnd (stuk 22).*

*Tweedens* moet worden vastgesteld dat de uitvoering van de vergunde handelingen afhankelijk wordt gemaakt van een bijkomende beoordeling door de overheid.

*Precies door deze voorwaarde op te leggen tracht de Deputatie de aanvraag die in se onverenigbaar is met de gewestplanbestemming, minstens onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, in een keurslijf te steken, teneinde de aanvraag alsnog vergunbaar te maken, waarbij de facto de beoordelingsbevoegdheid in hoofde van de Deputatie bij het beoordelen van de aanvraag wordt verschoven naar de controlebevoegdheid van het Agentschap Inspectie RWO, die er de facto op zal moeten toezien dat de handelingen die op de site in de Wolfstraat zullen worden gesteld, ‘wettig’ zijn.*

*Dit kan onder geen enkel beding worden aanvaard.*

“ ...”

## 2.2

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

*Echter, de voorwaarde laat geen mogelijkheid tot discussie. De voorwaarde stelt heel duidelijk wat niet mag, met name para-agrarische of handelsactiviteiten. Dat het fruit van derden bewaren, sorteren en verhandelen ter illustratie tussen haakjes vermeld wordt doet aan de helderheid van het verbod geen afbreuk.*

*Daarbovenop limiteert de voorwaarde de uitbatingsmogelijkheden van de site zeer strikt tot de bewaring en sortering van de eigen geteelde producten.*

*Door deze dubbele omschrijving onder de vorm van een verbod en een gebod, laat de voorwaarde in het geheel niets aan de onduidelijkheid over.*

*Zoals aangetoond in het verweer bij het eerste middel beschikt de nv Moors Fruit overigens wel degelijk over voldoende eigen fruitplantages.*

*Mochten er op de site andere activiteiten dan de bewaring en sortering van eigen geteeld fruit voorkomen, is het duidelijk dat de voorwaarde niet zou worden nageleefd en zal de handhaving ook op normale wijze kunnen verlopen. Dat er in voorkomend geval handhavend zou moeten worden optreden, staat bovendien geheel los van de wettigheid van de bestreden beslissing (zie bijv. RvVb 21 april 2015, nr. A/2015/0249).*

...”

## 2.3

De tussenkommende partij antwoordt met betrekking tot deze voorwaarde:

“ ...

**5.4.3.1.A. De voorwaarde is voldoende precies**

**154.** *De voorwaarde is onder de volgende bewoording in de bestreden beslissing opgenomen: “er geen para-agrarische activiteiten (fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten mogelijk zijn op deze site, de site moet een strikt uitbating krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring en sortering van de eigen geteelde producten;”.*

*Het valt moeilijk in te zien in welke mate deze voorwaarde niet voldoende precies zou zijn.*

**155.** *De tussenkommende partij lichtte reeds toe dat deze voorwaarde ertoe strekt dat para-agrarische activiteiten in de strikte zin van het woord – dus het koelen en bewaren van het eigen fruit – wel degelijk worden toegelaten door de bestreden vergunning. Het is enkel het koelen en bewaren van het fruit van derden dat niet wordt toegelaten, aangezien er in dat geval sprake zou zijn van een handelsactiviteit, die in de bestreden beslissing in een eigen bewoording wordt omschreven als “para-agrarische activiteiten t.a.v. het fruit van derden” (dus het “bewaren, sorteren of verhandelen” van het fruit van derden).*

*De zinsnede die in de bedoelde voorwaarde tussen haakjes staat moet aldus evidentierwijze restrictief worden geïnterpreteerd. Enkel het bewaren, sorteren en verhandelen van het fruit van derden wordt door de opgelegde voorwaarde uitgesloten.*

**156.** *Hier bestaat geen onduidelijkheid over, behalve de onduidelijkheid die door de verzoekende partijen wordt gecreëerd.*

**157.** Hetzelfde geldt voor de opmerking die de verzoekende partijen maken over de verwijzing naar 'derden'.

*In de bespreking van het eerste middel lichtte de tussenkomende partij reeds toe dat er geen onduidelijkheid bestaat omtrent de relatie tussen zichzelf en de plantages van de bvba Geladé Eric Fruit en de plantages die gelegen zijn in de Lindestraat.*

*(...)*

*Hieruit is reeds genoegzaam gebleken dat de tussenkomende partij wel degelijk de eigenaar is van de plantages die zij heeft overgenomen van Geladé Eric Fruit bvba, alsook van de plantages die gelegen zijn in de Lindestraat in Alken.*

**158.** *Er kan in dit verband dus geen onduidelijkheid bestaan; het fruit dat voortkomt uit deze plantages is 'eigen' en behoort dus niet toe aan 'derden'. Het gebruik ervan kadert dus binnen de door de bestreden vergunning toegelaten para-agrarische activiteiten.*

#### **5.4.3.1.B. De voorwaarde vereist geen beoordeling door een andere overheid**

**159.** *De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij haar beoordelingsbevoegdheid zou hebben uitgehold en doorgeschoven naar de controlebevoegdheid van de Inspectie RWO. Zij kunnen hierin echter niet worden bijgetreden.*

**160.** *Het is de evidentie zelve dat een overheid die over een vergunningsaanvraag oordeelt, bepaalde voorwaarden kan opleggen. Dit vloeit precies voort uit artikel 4.2.19 VCRO.*

*Eenmaal bepaalde voorwaarden zijn opgelegd, is het de verkrijger van de vergunning die instaat voor de correcte uitvoering van de opgelegde voorwaarden. Ook dit is trouwens een vereiste die voortvloeit uit artikel 4.2.19 VCRO.*

*In casu impliceert dit dat de tussenkomende partij zelf kan en zal instaan voor het correcte gebruik van de vergunde constructies en dat zij er zelf op zal toezien dat er geen activiteiten worden gevoerd die een inbreuk zouden uitmaken tegen de stedenbouwkundige bestemming van de percelen.*

**161.** *Het is daarbij vanzelfsprekend dat de de controle op de correcte uitvoering van deze voorwaarden niet door de vergunningverlenende overheid kan worden verzorgd, aangezien dit haar bevoegdheid te buiten zou gaan.*

*Het komt specifiek aan de Inspectie RWO toe om de correcte uitvoering van de vergunning en de naleving van de opgelegde voorwaarden op te volgen.*

*Dit doet geen afbreuk aan het feit dat de correcte uitvoering van de opgelegde voorwaarde geen tussenkomst van de overheid vereist; het is de tussenkomende partij – de verkrijger van de vergunning – die zelf de volledige verantwoordelijkheid draagt voor het naleven van de voorwaarde en die bij machte is hiertoe het nodige te doen.*

**162.** *Er is bijgevolg geen sprake van een inbreuk tegen artikel 4.2.19 VCRO, dat voorschrijft dat de voorwaarde kan worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager en dat deze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maakt van een bijkomende beoordeling door de overheid.*

*...*

## 2.4

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota:

“ ...

### **4.2. Repliek verwerende partij**

- Verwerende partij repliceert in haar antwoordnota dat de begrippen para-agrarische activiteiten en handelsactiviteiten voldoende duidelijke begrippen zouden zijn, waarbij de tussen haakjes vermelde activiteiten nl. 'fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen' louter een exemplatieve opsomming zou uitmaken.

In casu moet er evenwel op worden gewezen dat het begrip 'para-agrarische activiteiten' nergens door de wetgever eenduidig wordt gedefinieerd. De concrete invulling van het begrip laat dan ook minstens een zekere mate van beoordelingsvrijheid toe, wat evenwel wordt uitgesloten door art. 4.2.19 VCRO.

In dit verband kan bijkomend worden gewezen op de Omzendbrief d.d. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, waarbij voormelde conclusie wordt bevestigd als volgt :

(...)

Het beweerd exemplatief karakter van de in de voorwaarde tussen haakjes opgesomde activiteiten zoals thans wordt toegelicht, blijkt niet uit de bestreden beslissing als zodanig, en kan evenmin a posteriori aan de bestreden beslissing worden toegevoegd.

Ook blijft het standpunt uit het eerste middel behouden dat door deze voorwaarde op te leggen, de Deputatie tracht de aanvraag die in se onverenigbaar is met de gewestplanbestemming, minstens onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, in een keurslijf te steken, teneinde de aanvraag alsnog vergunbaar te maken, waarbij de facto de beoordelingsbevoegdheid in hoofde van de Deputatie bij het beoordelen van de aanvraag wordt verschoven naar de controlebevoegdheid van het Agentschap Inspectie RWO, die er de facto op zal moeten toezien dat de handelingen die op de site in de Wolfstraat zullen worden gesteld, 'wettig' zijn, wat onder geen enkel beding kan worden aanvaard.

(...)

De bestreden beslissing moet dan ook worden vernietigd.

### **4.3. Repliek tussenkomende partij**

- Tussenkomende partij repliceert in haar antwoordnota dat de begrippen para-agrarische activiteiten en handelsactiviteiten voldoende duidelijke begrippen zouden zijn, waarbij de tussen haakjes vermelde activiteiten nl. 'fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen' een strikte en limitatieve opsomming zou uitmaken (zie randnummer 155 op p. 44 van de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij), terwijl de verwerende partij juist het tegenovergestelde argumenteert in haar antwoordnota en benadrukt dat het gaat om een louter exemplatieve opsomming.

De tegenstrijdige opvatting en interpretatie van de opgelegde voorwaarde bevestigt enkel het onvoldoende precies karakter van de voorwaarde zoals dit als middel door de verzoekende partijen wordt opgeworpen.

De bestreden beslissing moet dan ook onbetwistbaar worden vernietigd.

- Voor wat betreft de concrete invulling van het begrip 'derde' is er geenszins sprake van een 'duidelijke' en onbetwistbare invulling van het begrip.

Voor zover de tussenkomenende partij zou worden gevolgd dat de plantages waarop het fruit werd geplukt, van haar zijn, staat niets eraan in de weg dat in de kwestieuze hallen fruit wordt gestockeerd en verwerkt dat inmiddels werd verkocht aan vb. zusterbedrijf MOORS FRUIT TRADING en GELADE ERIC FRUIT, en niet langer aan de tussenkomenende partijen als voorgehouden eigenaar van de grond toebehoort.

Het vereenvoudigde standpunt van de tussenkomenende partij dat onder 'eigen' fruit, fruit afkomstig van de akkers die in eigendom toebehoren aan MOORS FRUIT moet worden verstaan, gaat gelet op de bovenvermelde vaststelling duidelijk niet langer op. Hierover bewaart de tussenkomenende partij evenwel het stilzwijgen in haar schriftelijke uiteenzetting, goed wetende dat in haar hallen fruit zal worden verwerkt en worden opgeslagen dat op de veiling reeds werd verkocht en de facto aan derden toebehoort.

Op het ogenblik waarop er op de veiling wilsovereenstemming tot stand komt tussen koper en verkoper over de appels als soortgoederen evenals de prijs, vindt er conform het Burgerlijk Wetboek een eigendomsoverdracht plaats. Gelet op de bewaring van de appels in ULO (Ultra Low Oxygen) koelcellen kunnen zij immers na het inrijden en de opslag van de appels niet meer worden geopend, tenzij op het ogenblik waarop de appels naar de winkels worden gebracht en beschikbaar voor consumptie worden gesteld. Het is dan ook op het ogenblik dat de appels zich reeds in de koelcellen bevinden dat zij via een glazen raampje kunnen worden geïnspecteerd door de potentiële koper en op de veiling worden verkocht. Op het ogenblik dat de wilsovereenstemming tot stand komt tussen koper en verkoper vindt de verkoop van het fruit plaats en wordt het 'fruit van derden', waarvan de opslag en verwerking evenwel uitdrukkelijk is uitgesloten door de opgelegde voorwaarde.

Voormelde bevestigt nogmaals dat de Deputatie haar beoordelingsbevoegdheid aangaande de verenigbaarheid van het aangevraagde met de agrarische bestemming van de percelen de facto heeft doorgeschoven naar het Departement Inspectie RWO. Van laatstgenoemde kan evenwel bezwaarlijk worden verwacht dat zij periodieke controles uitvoeren teneinde de wettigheid van de aanvraag/steenbouwkundige vergunning te beoordelen.

Daarnaast bevestigt boven vermelde uiteenzetting dat de opgelegde voorwaarde geenszins beantwoord aan de strikte toepassingsvoorwaarden van art. 4.2.19 VCRO, niet voldoende precies is en een beoordelingsvrijheid laat.

Betreffende beoordelingsvrijheid die werd gelaten en werd weggeschoven van de Deputatie is onwettig, reden temeer waarom de bestreden beslissing moet worden vernietigd.

...

2.5

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

2.6

De tussenkomenende partij antwoordt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

5.4.4.2. M.b.t. de eerste voorwaarde

**257.** *M.b.t. de eerste vergunningsvoorwaarde stellen de verzoekende partijen enerzijds dat het niet duidelijk zou zijn of de zinsnede “(fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen)” limitatief, dan wel exemplatief zou moeten worden geïnterpreteerd.*

**258.** *Uit de vergelijking van de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij en de antwoordnota van de verwerende partij leiden de verzoekende partijen af dat hier onenigheid over zou kunnen bestaan.*

*Welnu, de tussenkomende partij stelt vast dat de verwerende partij deze opsomming inderdaad als een exemplatieve opsomming beschouwt. Het spreekt voor zich dat zij zich hierbij zal neerleggen.*

*De tussenkomende partij wijst erop dat, wat de argumentatie van de verzoekende partijen betreft, deze geenszins relevant is. Los van de vraag of de opsomming in de vergunningsvoorwaarde exemplatief, dan wel limitatief is, blijft de conclusie dat de tussenkomende partij geen handelingen mag stellen met betrekking tot het fruit dat van derden afkomstig is.*

*De kritiek van de verzoekende partijen doet hier geen afbreuk aan en is daarom dan ook totaal irrelevant.*

**259.** *Voor het overige wijst de tussenkomende partij erop dat de naleving van de vergunningsvoorwaarde wordt gecontroleerd door de Dienst Inspectie RWO. De controle op de naleving van de vergunningen kan uiteraard nooit een bevoegdheid zijn van de vergunningverlenende overheid zelf.*

*De vergunningverlenende overheid is er slechts toe gehouden vergunningsbeslissingen af te leveren die wettig zijn. Dit is in casu gebeurd. De vraag naar de controle op de naleving van deze vergunningen behoort niet tot de bevoegdheden van de vergunningverlenende overheid en kan overigens niet door uw Raad worden beoordeeld.*

*De verzoekende partijen voeren voor het overige nog aan dat het begrip ‘derde’ nog steeds niet duidelijk zou zijn.*

*De verzoekende partijen vrezen namelijk dat de tussenkomende partij het fruit dat van haar eigen plantages afkomstig is en aldus conform de verleende vergunning gestockeerd kan worden in de hallen van de tussenkomende partij, achteraf verkocht zou kunnen worden. Aangezien de wilsovereenstemming volstaat voor de eigendomsoverdracht, zodat het fruit, dat op dat moment al behandeld was door de tussenkomende partij, niet meer ‘eigen’ zou zijn.*

**260.** *Welnu, in de eerste plaats wijst de tussenkomende partij erop dat de geschetste situatie van de eventuele verkoop van het eigen fruit niet wegneemt dat het fruit wel degelijk afkomstig is van de eigen plantages, hetgeen door de verleende vergunning vereist wordt. Er zou in die zin geen afbreuk worden gedaan aan de verleende vergunning.*

**261.** *Daarnaast, en slechts in de mate dat een op die wijze omschreven verkoop van het fruit alsnog problematisch zou zijn in het licht van de verleende vergunning, spreekt het voor zich dat de tussenkomende partij er zich van zal weerhouden een dergelijke inbreuk tegen de vergunningsvoorwaarden te plegen.*

*In het onwaarschijnlijke geval dat de tussenkomende partij alsnog een inbreuk tegen de vergunningsvoorwaarde zou plegen, spreekt het voor zich dat deze inbreuk slechts beoordeeld kan worden door de Dienst Inspectie RWO. Het is namelijk de uitsluitende bevoegdheid van deze Dienst om over dergelijke inbreuken uitspraak te doen.*

*De tussenkomende partij gaat er van uit dat de verzoekende partijen niet zullen betwisten dat noch de verwerende partij, noch uw Raad zich mag buigen over de vraag naar de correcte naleving van de vergunning.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De verwerende partij kan niet met goed gevolg het belang van verzoekende partijen bij het eerste middel betwisten louter omwille van het feit dat de bestemmingsvoorschriften bij het gewestplan “per definitie” para-agrarische bedrijven toelaten in agrarisch gebied. In wezen betwisten de verzoekende partijen met het eerste middel de verenigbaarheid van het voorwerp van de aanvraag met de opgelegde voorwaarde in de bestreden beslissing met betrekking tot de door de tussenkomende partij uit te oefenen activiteiten op de bouwplaats. Waar de verzoekende partijen menen dat activiteiten van de tussenkomende partij worden “uitgesloten” op de betrokken site, blijkt uit de hiernavolgende beoordeling dat de tussenkomende partij haar interpretatie van de opgelegde voorwaarde in de voorliggende procedure tot vernietiging zal (moeten) bijsturen. Evenzeer blijkt dat het eerste middel een samenhang vertoont met het eerste onderdeel van het vierde middel, waarvan verwerende partij het belang bij het middel niet betwist, terwijl in de toelichting en/of aanhef van beide middel(en)(onderdelen) ook de schending van artikel 4.2.19, §1 VCRO wordt betrokken.

##### 2.

Uit het dossier blijkt dat de (eerste) bedrijfszetel van de tussenkomende partij zich situeert op een site te Riemst. Volgens de begeleidende nota bij de aanvraag beschikt tussenkomende partij ook over “laagstamboomgaarden” in Alken/Steevoort (in totaal ongeveer 56 ha) en wordt voorliggende aanvraag ingediend “om aan de hedendaagse verplichtingen te kunnen voldoen inzake voeding uit land- en tuinbouw”. Eveneens blijkt dat tot deze 56 ha onder meer de plantages in Alken (ongeveer 30 ha) behoren die de tussenkomende partij heeft overgenomen van het bedrijf Geladé Eric Fruit, onder meer de site Lindenstraat te Alken, en waarom volgens de bestreden beslissing een “tweede bedrijfszetel” wordt gevraagd op de betrokken site Wolfstraat te Alken. Het wordt niet betwist dat de site Wolfstraat te Alken volgens het gewestplan ‘Hasselt-Genk’ ligt in agrarisch gebied.

Uit het dossier blijkt dat de tussenkomende partij met de bouwaanvraag de oprichting beoogt van twee vrijstaande loodsen met daartussen verhardingen die onder meer zullen worden gebruikt als laad- en/of loszone en buitenopslag. Rondom deze constructies wordt 1,82 ha aan laagstammige fruitplantages aangelegd, met name een nagenoeg volledige appelplantage (17.070m<sup>2</sup>) en vooraan een kleine kersenplantage (1.210m<sup>2</sup>). Er wordt onder meer waterbuffering voorzien langsheen de voorste en rechter perceelgrens. De bouwplannen vermelden links vooraan de Wolfstraat ook een (toekomstige) “zone bedrijfswoning”, waar thans de appelplantage zal worden aangelegd.

##### 3.1.

Artikel 11, 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna het Inrichtingsbesluit) bepaalt:



*“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de 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. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”*

Volgens deze bepaling kunnen niet enkel zuivere landbouwbedrijven maar ook para-agrarische bedrijven gevestigd worden in agrarische gebieden. Noch artikel 11 van het Inrichtingsbesluit, noch enige andere bepaling van dat koninklijk besluit definieert het begrip “para-agrarische bedrijven”. Bij ontstentenis van een nadere omschrijving moet deze term in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen: “bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is”. Het is niet vereist dat de activiteiten een grondgebonden karakter hebben en in nauwe relatie staan met én het landbouwproductieproces én met de voortgebrachte landbouwproducten. Evenmin valt in te zien waarom een para-agrarisch bedrijf geen commercieel, ambachtelijk of industrieel karakter zou mogen hebben. Ook zuiver commerciële activiteiten zijn niet uitgesloten, maar moeten een rechtstreekse binding hebben met de landbouw.

Het komt in de eerste plaats toe aan de bouwheer de werken te kwalificeren waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt, waarna de vergunningverlenende de overheid, die op grond van voormelde bepaling over deze stedenbouwkundige aanvraag oordeelt, moet nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt om een werkelijk landbouwbedrijf gaat. Met andere woorden, of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de inrichting wel degelijk een landbouwbestemming zal krijgen. Als doorslaggevend criterium moet de aard van de uitgeoefende activiteiten van het bedrijf dat de aanvraag indient, worden onderzocht. Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient daarbij rekening te houden met alle relevante gegevens van het dossier, waaronder de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren en uitgebrachte adviezen. Het bepalen van de werkelijke aard van de activiteiten van de tussenkomenende partij betreft een feitelijke beoordeling.

### 3.2.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat het bestuur bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

Om te voldoen aan de materiële motiveringsplicht moet de bestreden beslissing gedragen worden door motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten. Deze motieven kunnen blijken hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit het administratief dossier.

De Raad mag in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is wel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig tot haar beslissing is gekomen.

### 3.3

Artikel 4.2.19, §1 VCRO stelt het volgende:

“...  
*Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.*  
...”

Uit deze bepaling volgt dat de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan onderworpen worden aan bepaalde voorwaarden maar dat deze voorwaarden onder meer voldoende precies moeten zijn. Dit betekent dat een voorwaarde in ieder geval geen aanleiding mag geven tot een beoordeling inzake de uitvoering van de verleende vergunning, noch door de begunstigde van de vergunning, noch door het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat voorwaarden niet zo geformuleerd mogen zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, st. 2011/1, 116, nr. 374).

#### 4.

De verzoekende partijen stellen dat de bouwaanvraag beantwoordt aan een para-agrarisch bedrijf, terwijl volgens de verwerende partij de tussenkomende partij de gevraagde inrichting zal gebruiken voor de bewaring en sortering van eigen producten afkomstig van haar fruitteeltbedrijf. De discussie of de tussenkomende partij met de aanvraag nu beoogt om zuivere landbouwactiviteiten en/of para-agrarische activiteiten te ontwikkelen op de site, kan evenwel op zich niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden. Met de tussenkomende partij moet worden vastgesteld dat de aard van beide activiteiten, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tevens aangeeft in zijn verslag, op zich conform de bestemming agrarisch gebied zijn. De omstandigheid dat niet alle fruitplantages van de tussenkomende partij zich op de site aan de Wolfstraat bevinden, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. Zoals hiervoor vermeld, moeten de activiteiten immers niet grondgebonden zijn.

#### 5.

De verzoekende partijen werpen verder enerzijds een “tegenstrijdigheid” op tussen het voorwerp van de vergunde aanvraag en de opgelegde voorwaarde dat “er geen para-agrarische activiteiten (fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten mogelijk zijn op deze site, de site moet een strikt(e) uitbating krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring en sortering van de eigen geteelde producten” (*eerste middel*). De passus tussen haakjes zou door de gebruikte term “derden” niet duidelijk zijn in de zin van voormeld artikel 4.2.19, §1 VCRO en zou een bijkomende beoordeling vereisen wat betreft de toegelaten activiteiten van de tussenkomende partij op de site door de handhavende overheid (*eerste onderdeel, vierde middel*).

#### 5.1

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de voorwaarde is overgenomen uit het advies van departement Landbouw en Visserij, afdeling duurzame landbouwontwikkeling (hierna: landbouwadvies), waarvan de inhoud in zijn geheel is opgenomen in de bestreden beslissing en dus behoort tot de motieven van de besluitvorming. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij van het landbouwadvies een eigen samenvatting heeft gemaakt, met name (1) het risico op verhuis handelsactiviteiten van het zusterbedrijf (Moors Fruit Trading) naar de aangevraagde site, (2) het parkeren van vrachtwagens die niet thuishoren op een

fruitteeltbedrijf, (3) de mogelijkheid tot splitsing van het bedrijf door het voorzien van twee bedrijfstoegangen, in plaats van één bedrijfstoegang en (4) een overdreven ruimtebeslag.

Uit de verdere overwegingen in de bestreden beslissing blijkt eveneens onder meer volgende eigen beoordeling van de verwerende partij, met name (1) dat de aanvraag een infrastructuur is met een industrieel karakter voor het inpakken, conditioneren, opslaan en laden en lossen van vers fruit, dat de bezwaren in hoofdzaak gaan over de verenigbaarheid van de inrichting met het agrarisch gebied en aanpalend woongebied, dat volgens het landbouwadvies de inrichting enkel toegelaten is onder de voorwaarde dat geen para-agrarische activiteiten (fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten mogelijk zijn op deze site en dat de site een strikte uitbating moet krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring en sortering van de eigen geteelde producten, dat onder deze voorwaarden de inrichting toelaatbaar is in het agrarisch gebied, en dat het niet aangewezen is om het landbouwbedrijf door te verwijzen naar de schaarse nabije industriegrond bestemd voor het vestigen (en herlokaliseren) van meer hinderlijke industriële bedrijven, waardoor het in de bezwaren ingenomen standpunt dat het bedrijf zich moet vestigen op de (voormalige) bedrijfssite van het transportbedrijf Geladé Eric (KMO-zone Kolmen-Stevoort) niet kan worden bijgetreden en (2) de nv Moors Fruit gevestigd is in Riemst en circa 30 ha plantages in Alken overnam van het bedrijf Geladé Eric Fruit, waarvan de gronden werden uitgebaat vanuit een niet-vergunde bedrijfsinrichting (site Lindestraat in Alken) en de bedrijfsgebouwen van het zusterbedrijf Geladé transport - die niet mee overgenomen werden door Moors Fruit - zich bevinden op de KMO-zone.

Het blijkt aldus dat de bestreden beslissing steunt op het landbouwadvies, waardoor de beoordeling in de bestreden beslissing moet worden samen gelezen met de motieven in het landbouwadvies.

## 5.2

Uit de beoordeling in de bestreden beslissing blijkt in welke mate de verwerende partij het werkelijk voorwerp van de aanvraag heeft onderzocht, met name welke eigendommen van Geladé Eric Fruit door de tussenkomende partij zijn “overgenomen” (plantages en geen bedrijfsgebouwen) en wat de verhouding is tussen het bedrijf nv Moors Fruit Trading en het fruitteeltbedrijf nv Moors Fruit (zuster- en moederbedrijf) waarvan beide de (eerste) bedrijfszetel zich op de bestaande site in Riemst situeert. Het gegeven dat de overwegingen hieromtrent staan verspreid in de bestreden beslissing, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. Uit de overwegingen in het landbouwadvies, die behoren tot deze van de bestreden beslissing, blijkt dat de activiteiten van de nv Moors Fruit Trading onder meer “handel en verwerking van fruit onder andere voor het maken van fruitsappen” omvatten. Uit de verdere motieven in het landbouwadvies blijkt wat onder de term “strikt” moet worden verstaan, met name het gebruik van vrachtwagens voor de aanvoer van eigen geteeld fruit (eigen landbouwtrekkers te stallen in machineloods) en afvoer van gesorteerd fruit (vrachtwagens van de afnemer). In het bijzonder worden deze activiteiten van het zusterbedrijf nv Moors Fruit Trading op de site aan de Wolfstraat in Alken vooropgesteld te zijn “uitgesloten”. In deze mate lijkt de door de verwerende partij bijgetreden voorwaarde uit het landbouwadvies duidelijk.

Wat betreft de tussen haakjes geplaatste passus in de voorwaarde, met name de bewoordingen “fruit van derden, bewaren, sorteren en verhandelen”, moet met de verzoekende partijen worden vastgesteld dat deze evenwel niet met de nodige zorgvuldigheid is opgelegd. In de antwoordnota geeft de verwerende partij aan dat deze passage “ter illustratie” is en dus niet restrictief mag worden geïnterpreteerd. In de schriftelijke uiteenzetting geeft de tussenkomende partij met haar repliek op het eerste middel aan dat deze passus “enkel” beoogt om de activiteiten bij het koelen en bewaren van fruit van derden te verbieden, wat volgens de verdere repliek bij het vierde middel aanzien moet worden als een restrictieve interpretatie, waarover zij in haar laatste schriftelijke uiteenzetting verklaart dat zij zich bij de (andersluidende) exemplatieve interpretatie van de verwerende partij

zal “neerleggen”. Deze bijsturing van de eerdere interpretatie door de vergunninghouder blijkt evenzeer uit het gegeven dat de tussenkommende partij haar repliek op het eerste middel deels moet herzien als “overtollig” in de laatste schriftelijke uiteenzetting. Nochtans vereist een zorgvuldig opgelegde voorwaarde door de vergunningverlenende overheid dat een vergunninghouder deze niet naar “goeddunken” kan en/of moet interpreteren. Het kan dus redelijkerwijs niet worden betwist dat de door de verzoekende partijen bekritiseerde voorwaarde in de bestreden beslissing, minstens voor de vergunninghouder, niet voldoende precies is geformuleerd.

6.

Ten overvloede wenst de Raad (ambtshalve) nog op te merken dat de figuur van de tussenkomst ondergeschikt is aan de hoofdvordering: een tussenkomst kan hetzij het verzoek tot vernietiging ondersteunen, hetzij een verweer voeren tegen het verzoek tot vernietiging, maar kan onder geen beding de inzet van de rechtsstrijd wijzigen dat is afgebakend met de vordering tot vernietiging. Naast de hiervoor vastgestelde interpretatiewijziging van de tussenkommende partij, blijkt dat zij een evenzeer een (verplichtend) verzoek aan de Raad richt om bij het beoordelen van de wettigheid van de gebruikte bewoordingen in de voorwaarde uit te gaan van een “te strenge” interpretatie. Dit standpunt strijdt met haar eerdere visie dat de gebruikte bewoordingen slechts “restrictief” zijn.

7.

Het eerste middel en het eerste onderdeel van het vierde middel zijn in de hiervoor aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunten van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de materiële motiveringsplicht. De verzoekende partijen stellen:

“ ...

*In casu staat het niet ter betwisting dat het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Alken de ingediende aanvraag op 17.09.2014 heeft geweigerd (stuk 7) om reden dat: 1) de aanvraag de watertoets niet doorstond, en 2) geen beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening kon worden gemaakt doordat er onvoldoende gegevens daartoe beschikbaar waren in de aanvraag.*

*Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Alken oordeelde expliciet voor wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, als volgt op p. 23 van zijn beslissing (stuk 7) :*

*(...)*

*In de loop van de beroepsprocedure voor de Deputatie werd klaarblijkelijk 1) alsnog een mobiliteitsstudie bijgebracht (stuk 16) wat heeft geleid tot de voorwaardelijk gunstige adviezen d.d. 21.10.2014 en d.d. 19.12.2014 van het Agentschap Wegen en Verkeer, en werden 2) aangepaste plannen ingediend.*

*Het strikt volgen van de ‘algemene voorwaarden van het gunstig advies van 21 oktober 2014 van de Vlaamse Overheid, het agentschap Wegen en Verkeer, district Sint-Truiden’ en het strikt volgen van de ‘voorwaarden opgenomen in deel 3,4 en 5 van het advies van 13 augustus 2014*

van de Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen' werden als twee van de voorwaarden opgelegd in het thans bestreden besluit van de Deputatie (stuk 1).

Daarnaast werden aangepaste plannen goedgekeurd door de Deputatie.

Zowel de opgelegde voorwaarden als de aangepaste plannen strekken er in casu toe de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, wat uitdrukkelijk is verboden conform artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO.

Daarnaast doen de aangepaste plannen afbreuk aan de bescherming van de mens en de goede ruimtelijke ordening, komen zij niet tegemoet aan de bewaren en opmerkingen die o.m. door de verzoekende partijen werden geuit tijdens het openbaar onderzoek (stuk 5 en 6), hebben zij geen betrekking op kennelijk bijkomstige zaken, en maken zij een schending uit van de rechten van derden, waaronder deze van de verzoekende partijen, wat een inbreuk betekent op de bepaling van artikel 4.3.1, § 1, derde lid VCRO.

Het feit dat geen nieuw openbaar onderzoek werd gevoerd impliceert eveneens een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Om die redenen moet het bestreden besluit eveneens vernietigd worden.

### **3.2.1. Aangaande de schending van artikel 4.3.1, § 1, tweede en derde lid VCRO**

Eerstens moet erop worden gewezen dat de mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, restrictief moet geïnterpreteerd worden. De decreetgever heeft deze mogelijkheid beschouwd als een uitzonderingsregeling. De parlementaire voorbereiding stelt immers: "(...) uitzonderlijk toch een vergunning (kan) 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, 128).

Tweedens blijkt uit de memorie van toelichting van het ontwerp van aanpassings- en aanvullingsdecreet bovendien dat de interpretatie van het begrip 'bijkomstige zaken' (zoals ook wordt gebezigd in de huidige versie van de VCRO) verband houdt met de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden: "Het begrip "bijkomstige zaken" moet (...) worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek." (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128). Daaruit blijkt dat het de bedoeling van de decreetgever is geweest om de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen niet ten koste te laten gaan van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen over de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden. In het licht van de actuele versie van de VCRO en de vaststaande rechtspraak van uw Raad blijkt dat een planwijziging slechts toelaatbaar is voor zover het duidelijk is dat de planwijziging geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

In casu moet worden vastgesteld dat :

- de aanvraag het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar onderzoek zoals georganiseerd door het gemeentebestuur van Alken
- het Agentschap Wegen en Verkeer een ongunstig advies verleende op 14.08.2014 (stuk 3), waarbij wordt gesteld "Dit dossier wordt ongunstig geadviseerd omdat er in het dossier

onvoldoende gegevens zitten om de impact van de uitbating op het kruispunt van de N722 x Wolfstraat te kunnen inschatten....” (zie p. 12 beslissing CBS Alken – stuk 7) waarbij het gemeentebestuur van Alken op p. 23 van zijn beslissing (stuk 7) stelt : “De afdeling Wegen en Verkeer kan geen passende beoordeling maken met betrekking tot de verkeersafwikkeling op het kruispunt Wolfstraat en N722, de aanvrager dient hiertoe aanvullende gegevens te bezorgen bij een eventuele nieuwe aanvraag” (onderlijning zelf aangebracht)

- het gemeentebestuur van Alken op p. 23 van zijn beslissing (stuk 7) stelt dat het ‘onmogelijk’ is om zich een oordeel te vormen over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, waarbij wordt gesteld dat “bij een eventuele nieuwe aanvraag het aanvraagdossier dient aangepast aan aangevuld te worden met de gevraagde gegevens” (onderlijning zelf aangebracht)
- in graad van administratief beroep een mobiliteitsstudie werd bijgebracht (stuk 16) wat heeft geresulteerd in 2 voorwaardelijk gunstige adviezen van het Agentschap Wegen en Verkeer
- de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend ongunstig advies heeft gegeven over de aanvraag (stuk 8)
- in graad van administratief beroep wijzigingen werden aangebracht aan de plannen, nl.
  - de duurzame verharde zone wordt beperkt tot 20m achter de sorteerloods
  - de tijdelijke en seizoensgebonden opslag van lege paloxen wordt voorzien op een waterdoorlatende rudimentaire verharding
  - de voorziene parking voor vrachtwagens wordt geschrapt
  - het aantal bedrijfstoegangen wordt herleid tot 1
  - de functie slaapruiimte wordt geschrapt in de recreatieruimte
  - de buffervoorziening werd aangepast
- een stedenbouwkundige vergunning werd toegekend onder o.m. de voorwaarden dat de ‘algemene voorwaarden van het gunstig advies van 21 oktober 2014 van de Vlaamse Overheid, het agentschap Wegen en Verkeer, district Sint-Truiden’ strikt worden gevolgd en de ‘voorwaarden opgenomen in deel 3,4 en 5 van het advies van 13 augustus 2014 van de Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen’ strikt worden gevolgd, waarbij de gewijzigde plannen werden goedgekeurd (stuk 1)
- er geen nieuw openbaar onderzoek werd georganiseerd, waarbij o.m. de verzoekende partijen de mogelijkheid werd ontnomen om hun bezwaren hierover kenbaar te maken. Hierbij mag niet uit het oog worden verloren dat er tijdens het initiële openbaar onderzoek, 22 schriftelijke bezwaarschriften en 1 petitielijst werden ingediend.

In eerste instantie noopt de voorgaande uiteenzetting ertoe te concluderen dat er sprake is van een initieel onvolledige dan wel vage aanvraag in de zin van art. 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO, aangezien zowel het Agentschap Wegen en Verkeer (stuk 3) als het gemeentebestuur (stuk 7) expliciet verklaarden dat zij zich geen oordeel konden vormen over de aanvraag en aanvullende gegevens in het kader van een ‘nieuwe’ aanvraag vereist waren teneinde de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te kunnen beoordelen.

In tweede instantie noopt de voorgaande uiteenzetting ertoe te concluderen dat de planaanpassingen aan een nieuw openbaar onderzoek dienden onderworpen te worden, dit gelet op het feit dat :

- de initiële aanvraag reeds verplicht aan een openbaar onderzoek diende te worden onderworpen,
- o.m. de verzoekende partijen een reeks bezwaren hadden ingediend (stuk 5 en 6) tijdens het initieel georganiseerde openbaar onderzoek waarbij hen in casu de mogelijkheid werd

ontnomen om hun standpunt te laten gelden voor wat betreft de uitgevoerde wijzigingen en de al dan niet tegemoetkoming aan hun eerder ingediende bezwaren,

- de wijzigingen structureel zijn en geen betrekking hebben op 'kennelijk bijkomstige zaken' nu de deputatie in tegenstelling tot het CBS van Alken zich klaarblijkelijk wel in de mogelijkheid bevond om de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen
- de aanvraag klaarblijkelijk nu wel de watertoets doorstaat, terwijl de gewijzigde plannen niet opnieuw werden voorgelegd aan de Provinciale Dienst Water en Domeinen (stuk 4)
- de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend ongunstig advies heeft verleend over de aanvraag o.m. voor wat betreft de verkeersproductie en de verkeersgeneratie (stuk 8), wat eveneens een bezwaar was van de verzoekende partijen en de andere bezwaarindieners.

De opgelegde voorwaarden en gewijzigde plannen beantwoorden dan ook niet aan de bepalingen van artikel 4.3.1, § 1, tweede en derde lid VCRO, waardoor de bestreden beslissing dient vernietigd te worden.

### **3.2.2. Aangaande de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel**

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitengaring slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing mag nemen (RvVb A/2012/50, 14 februari 2012 (rolnr. 2011/817/SA/2/770)).

Dat het onderzoek onzorgvuldig is gevoerd, waaronder werd toegelaten dat een initieel onvolledige dan wel vage aanvraag werd vergund en de aanvulling van de aanvraag evenals de wijzigen aan de plannen niet opnieuw aan een openbaar onderzoek werden onderworpen, blijkt uit de hierboven vermelde omstandige uiteenzetting.

Wanneer blijkt dat door de bestreden beslissing een vergunning werd afgeleverd op basis van plannen die niet het voorwerp zijn geweest van de effectief ingediende aanvraag en het daaromtrent georganiseerde openbaar onderzoek, waarbij er tevens sprake is van een schending van de bepalingen van artikel 4.3.1, § 1, tweede en derde lid VCRO, wordt het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden. De discretionaire beoordelingsruimte die de vergunningverlenende overheid heeft, ontslaat haar niet van de algemene plicht van zorgvuldigheid en voorzorg (RvVb A/2015/79, 24 februari 2015 (rolnr. 1213/303/SA/2/286)).

Het besluit moet worden vernietigd.

### **3.2.3. Aangaande de schending van de materiële motiveringsplicht**

Hoewel in de bestreden beslissing op de pagina's 9-10 (stuk 1) expliciet wordt verwezen naar de bepaling van artikel 4.3.1, § 1 VCRO, betreft het hier louter een letterlijke weergave van de tekst van de decretale bepaling, naast de opsomming van de wijzigingen die aan de plannen werden aangebracht. Op geen enkele wijze worden de planwijzigingen noch de opgelegde voorwaarden concreet afgetoetst aan de toepassingsvoorwaarden/bepalingen van artikel 4.3.1, § 1 VCRO.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet waarom de Deputatie concreet van oordeel is dat vb. de rechten van derden niet worden geschonden en de wijzigingen niet opnieuw moeten worden voorgelegd in het kader van een openbaar onderzoek, en er geenszins sprake is van een onvolledige dan wel vage aanvraag.

*De loutere verwijzing naar de decretale bepaling volstaat niet in het licht van de materiële motiveringsplicht die op de Deputatie rust.*

*De aanvraag werd niet alleen vervolledigd. De bouwplannen werden fundamenteel gewijzigd en er werden voorwaarden opgelegd die een wezenlijke invloed hebben bij de beoordeling van de aanvraag.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*In navolging van het advies van deze Dienst werd inderdaad in de beroepsprocedure bij ons college de buffervoorziening als volgt aangepast:*

- de bestaande baangracht wordt niet aangewend als buffervoorziening*
- er werd een dwarsdoorsnede van de buffervoorziening bijgebracht met aanduiding van de inloop- en uitloopleiding*
- de overloop van de buffervoorziening wordt aangesloten op de baangracht (Wolfstraat)*

*Deze aanpassing doet geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, gezien de aanpassing net tegemoet aan het advies van de Dienst Water en Domeinen. Er is ook kennelijk geen schending van de rechten van derden. De verzoekende partijen tonen in hun verzoekschrift in elk geval niet op concrete wijze het tegendeel aan.*

*Vervolgens bekritisieren de verzoekende partijen ook nog het feit dat de plannen op vraag van ons college werden herwerkt in de zin dat de bedrijfsverharding en -toegang werden vermindert en dat de slaapruijnte werd geschrapt, alsook het feit dat in beroep een mobiliteitsstudie werd bijgebracht.*

*Wat betreft de herwerking van de plannen, geldt ook hier dat de wijziging juist bedoeld is om de bescherming van de mens en de goede ruimtelijke ordening ten goede te komen, nl. om resoluut uit te sluiten dat de site tot een zwaar mobiliteitsprofiel zou kunnen leiden.*

*Deze aanpassingen gebeurden in functie van de adviezen van de Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en komen ook tegemoet aan de opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek hieromtrent zijn ingediend.*

*Er is ook kennelijk geen schending van de rechten van derden. De verzoekende partijen tonen in hun verzoekschrift in elk geval niet op concrete wijze het tegendeel aan.*

*Wat de mobiliteitsstudie betreft, geldt vooreerst dat voor de aanvraag geen mobiliteitsstudie vereist was, gezien deze niet valt onder één van de toepassingsgevallen van artikel 16, 13° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. De studie diende dan ook geenszins om de leemte van een onvolledige aanvraag op te vullen.*

*De studie werd opgemaakt om tegemoet te komen aan de vraag van het Agentschap Wegen en Verkeer, district St-Truiden, dat om advies werd gevraagd in zijn hoedanigheid van wegbeheerder van de N722, de gewestweg die Hasselt met Sint-Truiden verbindt (art. 1, 2° Besluit van 5 juni 2009 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen).*



*Het district had aan de gemeente eerder een ongunstig advies uitgebracht omdat er volgens het district in het dossier onvoldoende gegevens zaten om de impact van de uitbating op het kruispunt van de N722 met de Wolfstraat te kunnen inschatten.*

*Nadat de nv Moors Fruit deze gegevens heeft bijgebracht onder de vorm van een mobiliteitsstudie, verleende het district een gunstig advies.*

*Uiteraard is het zo dat ons college de naleving van algemene voorwaarden van dit gunstig advies in de vergunning kon opleggen. Het betreft meer bepaald standaardvoorwaarden van het Agentschap Wegen en Verkeer die niet eigen aan het specifieke project zijn.*

*...*

3.

De tussenkomen partij antwoordt:

*...*

#### 5.2.3 Opmerking voorafgaandelijk aan de weerlegging van het middel

**84.** *De verzoekende partijen leggen er bij de uiteenzetting van hun derde middel (...) de nadruk op dat, gezien de devolutieve werking van het administratieve beroep, de Deputatie een nieuwe beslissing neemt en de aanvraag in zijn volledigheid herbeoordeelt.*

*In die zin is er dus inderdaad sprake van een nieuwe beoordeling van de aanvraag. Uit de verwijzing in de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Alken en het eerste advies van het AWW naar een 'nieuwe aanvraag', kan niet dwingend worden afgeleid dat er per definitie een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag in eerste administratieve aanleg moest worden voorgelegd, opdat een gunstige beslissing mogelijk zou zijn.*

**85.** *De Raad van State oordeelde reeds dat de Deputatie bij de beoordeling van de aanvraag niet gebonden is door enige beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen, gezien de devolutieve werking van het administratief beroep:*

*"Op grond van de devolutieve werking van het beroep diende zij over het beroep uitspraak te doen op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag en zij is daarbij niet gebonden door de argumenten van diegene die het beroep heeft ingesteld."*

*Waar het College dus meent dat een volledig nieuwe aanvraag nodig zou zijn, in zoverre de beslissing van het College al in die zin kan worden geïnterpreteerd, is de Deputatie geenszins gebonden door dit standpunt.*

**86.** *Het feit dat er aanpassingen en toevoegingen principieel mogelijk zijn in het kader een aanvraag die in tweede administratieve aanleg wordt behandeld, vloeit precies voort uit artikel 4.3.1 VCRO. De verwijzing naar 'een nieuwe aanvraag' in de beslissing van het College en in het advies van het AWW kan hier geen afbreuk aan doen.*

#### 5.2.4 De weerlegging van het middel wat betreft de bijkomende informatie of de wijziging der plannen in graad van beroep

**87.** *Het middel is gebaseerd op twee feitelijkheden in graad van beroep en die naar het oordeel van de verzoekende partijen verboden zouden zijn :*

→ *Er is een mobiliteitsstudie bijgebracht;*

→ *Er zijn aanpassingen doorgevoerd aan de bouwplannen.*

**88.** *Beide feitelijke elementen worden afzonderlijk besproken.*

#### 5.2.4.1. Omtrent de mobiliteitsstudie

**89.** De mobiliteitsstudie bevat enerzijds puur feitelijke informatie omtrent het type van de wegen die het project omgeven en de bestaande fietspaden, kruispunten en dergelijke. Anderzijds bevat de mobiliteitsstudie een inschatting van de dagelijkse piekbelasting die zou voortvloeien uit de activiteiten in de vergunde inrichting. Deze wordt vooropgesteld op een gemiddeld maximum van 20 tractorbewegingen, 4 vrachtwagenbewegingen en 7,5 bewegingen van personenwagens per dag. Hierbij moet er rekening gehouden worden met het feit dat de uiteindelijke piekbelasting zich enkel in het oogstseizoen zou voordoen (15 augustus tot eind oktober).

**90.** Het toevoegen van deze mobiliteitsstudie vormt op zich geen inbreuk tegen artikel 4.3.1 §1 lid 2 en 3 VCRO, aangezien het toevoegen van een mobiliteitsstudie geen wijziging van de aanvraag impliceert. Het voorwerp van de aanvraag wordt door het bijbrengen van de mobiliteitsstudie niet gewijzigd of aangepast.

De mobiliteitsstudie brengt louter feitelijke informatie bij. Deze informatie wijzigt niets aan de voorliggende plannen en kan daarom onmogelijk als een wijziging in de zin van artikel 4.3.1 VCRO worden gezien.

**91.** Het is de tussenkomende partij dan ook geheel onduidelijk in welke zin het toevoegen van deze mobiliteitsstudie een schending van artikel 4.3.1 VCRO zou uitmaken. Het louter aanvoeren van bijkomende informatie kan onmogelijk beschouwd worden als een wijziging van de aanvraag.

**92.** De bijgebrachte mobiliteitsstudie kan niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing

#### 5.2.4.2. De wijzigingen in de bouwplannen

**93.** In graad van beroep werden de bouwplannen bij de Deputatie inderdaad gedeeltelijk aangepast. Meer precies werden volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De duurzaam verharde zone werd beperkt tot 20m achter de sorteerloods;
- Tijdelijke en seizoensgebonden opslag van lege paloxen wordt voorzien op een waterdoorlaatbare rudimentaire verharding;
- De voorziene parking voor vrachtwagens wordt geschrapt;
- Er wordt slechts 1 bedrijfstoegang voorzien;
- De bestaande baangracht wordt niet langer voorzien als buffervoorziening;
- Er werd een dwarsdoorsnede van de buggervoorziening bijgebracht met aanduiding van de inloop- en uitloopleiding;
- De overloop van de buffervoorziening wordt aangesloten op de baangracht (Wolfstraat);
- De functie als slaapruiimte werd uit de recreatieve ruimte geschrapt

**94.** De tussenkomende partij zal niet betwisten dat deze wijzigingen aanpassingen zijn van het voorwerp van de aanvraag in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 en 3 VCRO. Er moet derhalve onderzocht worden of deze wijzigingen toelaatbaar zijn op grond van de drie voorwaarden van lid 3 van artikel 4.3.1, §1 VCRO voldoen. Dat is het geval :

- de voorgestelde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Geen enkele van de wijzigingen is van aard om afbreuk te doen aan de belangen van mens, milieu of goede ruimtelijke ordening. De reden hiervan is eenvoudig : alle aangebrachte wijzigingen houden een **REDUCTIE** in van de aangevraagde constructie. Alle wijzigingen reduceren het bouwprogramma bij vergelijking aan de aanvankelijke bouwaanvraag zoals hij onderworpen werd aan het openbaar onderzoek.

De wijzigingen bestaan in het beperken van de verharde zone, het schrappen van een parking, het verminderen van het aantal bedrijfstoegangen, het schrappen van de baangracht als buffervoorziening, het schrappen van een slaapvoorziening.

De wijzigingen kunnen geen afbreuk doen aan de bescherming van mens, milieu en goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen integendeel tegemoet aan de belangen van de mens, het milieu en de goede ruimtelijke ordening. Geen enkele van de voorgestelde wijzigingen heeft namelijk ook maar enige negatieve impact op de omgeving of op enige belanghebbende. Het tegendeel wordt door de verzoekende partijen overigens niet beweerd.

De verzoekende partijen zelf voeren niet aan dat de wijzigingen afbreuk zouden doen aan de bescherming van mens, milieu en goede ruimtelijke ordening.

- de wijzigingen komen tegemoet aan de bezwaren die zijn ingediend ter gelegenheid van het openbaar onderzoek. Ook dit wordt niet tegengesproken door de verzoekende partijen.

Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek werden o.a. de volgende bezwaren geuit, waaraan d.m.v. de bestreden wijzigingen wordt tegemoetgekomen:

Bezwaren m.b.t. de slaapruimtes in de recreatieruimte

Bezwaren m.b.t. de opvang van het hemelwater op de weinig waterdoorlatende bodem

Bezwaren m.b.t. de vrees voor verkeersdrukke en de vrees dat de bedrijvigheid naar een transportfunctie zou kunnen overschakelen

In de adviezen was gewezen op een mogelijk probleem met de waterhuishouding.

De wijzigingen komen tegemoet aan elk van deze bezwaren, nu de slaapruimte werd geschrapt, de verharde oppervlakte werd verkleind en er meer waterdoorlatende verhardingen werden voorzien, er minder parkeerplaatsen voor vrachtwagens worden voorzien, wordt er nog slechts 1 in- en uitrit voorzien en worden er aanpassingen aan de waterhuishouding gedaan met een gewijzigde aansluiting en een verhoogde buffering.

- de wijzigingen houden geen schending in van de rechten van derden.

In casu zijn de rechten van derden niet geschonden, nu er is aangetoond dat elk van de voorgestelde en aanvaarde wijzigingen tegemoetkomt aan bezwaren die door de belanghebbende derden zijn geuit gedurende het openbaar onderzoek.

De wijzigingen vormen ten aanzien van geen enkele belanghebbende een bijkomende hinder, in vergelijking met de plannen zoals deze in eerste administratieve aanleg voorlagen. Het valt dan ook niet in te zien op welke manier deze wijzigingen de rechten van derden zouden schenden. Het tegendeel wordt door de verzoekende partijen niet beweerd en al helemaal niet aangetoond.

*Bovendien worden alle wijzigingen op eigen terrein georganiseerd, zodat de belangen van derden onmogelijk geschonden kunnen zijn.*

**95.** *De voorwaarden van artikel 4.3.1 § 3 VCRO zijn derhalve vervuld, zodat het middel als ongegrond moet worden afgewezen.*

**96.** *Ten overvloede wijst de tussenkomende partij op de eerdere rechtspraak m.b.t. de beoordeling van gewijzigde plannen in tweede administratieve aanleg. Op grond van deze eerdere rechtspraak van de Raad van State moet namelijk worden vastgesteld dat de doorgevoerde wijzigingen niet van die aard zijn dat de vergunning niet kon worden verleend. Zo oordeelde de Raad dat de Deputatie andere eisen kan stellen dan het College van Burgemeester en Schepenen en wijzigingen van de ingediende plannen kan vorderen of goedkeuren, zo lang de aard van de constructie niet wordt gewijzigd.*

*In casu is dit het geval. Het eigenlijke voorwerp van de aanvraag, nl. de aard van het bouwwerk werd door de aanpassingen niet gewijzigd. Hier kan geen discussie over bestaan.*

**97.** *En tenslotte moeten de verzoekende partijen tegengesproken worden wanneer ze er op wijzen dat de voorgestelde wijzigingen niet kennelijk bijkomstig zijn, zoals dit vereist zou zijn op basis van art. 4.3.1 §1, lid 3, 2° VCRO.*

**98.** *De verzoekende partijen vergissen zich zowel in feite als in rechte met dit argument :*

→ *Zij vergissen zich in feite omdat elke hierboven vermelde wijziging moet worden beschouwd als een kennelijk bijkomstige wijziging. Dit volgt uit het feit dat het eigenlijke voorwerp van de aanvraag (de constructies op zich) niet gewijzigd wordt en uit het feit dat de wijzigingen neerkomen op een reductie van het bouwprogramma. Dit brengt meteen mee dat bij vergelijking aan de aanvankelijke aanvraag er geen sprake kan zijn van een niet-kennelijk of niet-bijkomstige wijziging.*

→ *Zij vergissen zich in rechte omdat voor de toepassing van artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO het niet strikt noodzakelijk is dat de wijzigingen kennelijk bijkomstig zijn. Dit volgt uit de letterlijke lezing van de betrokken voorwaarde :  
“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”. (eigen markering)*

*Aan deze voorwaarde is dus voldaan indien de wijzigingen ofwel tegemoetkomen aan de bezwaren die geuit werden t.g.v. het openbaar onderzoek, ofwel kennelijk bijkomstig zijn. Nu de wijzigingen in casu tegemoetkomen aan de bezwaren die geuit werden ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, is er voldaan aan de tweede voorwaarde van lid 3 van art. 4.3.1. §1 VCRO en is het niet langer van belang of de wijzigingen kennelijk bijkomstig zijn.*

**99.** *De wijzigingen van de plannen kunnen niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.*

**100.** *De tussenkomende partij wil er uitdrukkelijk op wijzen dat de voorwaarde die uw Raad in zijn rechtspraak heeft geformuleerd – dat de wijzigingen geen bijkomend openbaar onderzoek mogen vergen – evenzeer vervuld is. Zowel voor de bijgebrachte mobiliteitsstudie als voor de gewijzigde plannen geldt dat het normdoel van het openbaar onderzoek bereikt is.*

Op het ogenblik van het openbaar onderzoek beschikten de belanghebbende immers over alle noodzakelijke inlichtingen en gegevens die hen in concreto toelieten om hun bezwaren en opmerkingen te formuleren. De mobiliteitsstudie of de gewijzigde plannen zouden nooit tot grotere bezwaren kunnen leiden dan deze die thans reeds geformuleerd zijn. Dit betekent dat het normdoel bereikt was.

**101.** Het middel moet als ongegrond worden afgewezen in zoverre het gebaseerd is op de schending van artikel 4.3.1 VCRO

5.2.5. De weerlegging van het middel wat het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel betreft (...)

5.2.5.1. Het zorgvuldigheidsbeginsel is niet geschonden

**103.** De verzoekende partijen beweren ten onrechte dat het zorgvuldigheidsbeginsel zou zijn geschonden, omdat zij menen dat de verwerende partij onvoldoende heeft onderzocht of een nieuw openbaar onderzoek vereist was.

**104.** De tussenkomende partij lichtte reeds toe dat op basis van het gewijzigde art. 4.3.1, §1 VCRO een toetsing aan de drie voorwaarden uit lid 3 van de bepaling volstaat om te oordelen of de wijzigingen kunnen worden toegestaan.

**105.** In casu maakte de verwerende partij hieromtrent de volgende overweging:  
(...)

**106.** Hiermee is voldoende aangetoond dat de verwerende partij op zorgvuldige wijze de toelaatbaarheid van de wijzigingen heeft beoordeeld, op grond van art. 4.3.1, §1, lid 3 VCRO.

5.2.5.2. Het materieel motiveringsbeginsel is evenmin geschonden

**107.** De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij onvoldoende gemotiveerd zou hebben waarom aan alle drie de voorwaarden uit art. 4.3.1, §1, lid 3 VCRO zou zijn voldaan.

**108.** De tussenkomende partij heeft in het voorgaande reeds toegelicht dat, gezien het feit dat alle wijzigingen tegemoetkomen aan bezwaren die t.g.v. het openbaar onderzoek werden geuit en geen verdere hinder ten aanzien van alle mogelijke belanghebbenden met zich meebrachten, evidentierwijze aan alle voorwaarden uit art. 4.3.1, §1, lid 3 VCRO is voldaan.

Dit blijkt ook voldoende duidelijk uit de bestreden beslissing, nu deze de drie voorwaarden uit art. 4.3.1, §1, lid 3 VCRO opsomt en de voorziene wijzigingen schetst. Daarenboven blijkt uit het geheel van het aanvraagdossier, het openbaar onderzoek, de voorziene wijzigingen en de bestreden beslissing dat de gemaakte wijzigingen geen inperking van de rechten van derden kan inhouden en dat de bescherming van de mens, het milieu en de goede ruimtelijke ordening precies bevoordeeld worden door deze wijzigingen. Dit is evident.

**109.** De motiveringsplicht impliceert overigens niet dat een overheid ook zou moeten voorzien in een negatieve motivering, i.e. een motivering die weergeeft waarom er geen redenen zijn om aan te nemen dat de rechten van derden zouden zijn geschonden. De Raad van State bevestigt dit:

“De materiële motiveringsplicht houdt niet in dat de overheid elk mogelijk nadeel van een bepaalde beleidskeuze moet weerleggen”  
...”

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota:

“... ”

### **2.2. Replik verwerende partij**

*- De verwerende partij argumenteert thans in haar antwoordnota dat de wijzigingen bedoeld zijn om tegemoet te komen aan de ongunstige adviezen en de bezwaren die werden geuit tijdens het openbaar onderzoek en hiermee tegemoet te komen aan de bescherming van de mens en de goede ruimtelijke ordening.*

*Het feit dat zowel het Agentschap Wegen en Verkeer als het College van Burgemeester en Schepenen van Alken in graad van eerste administratieve aanleg oordeelden dat het 'onmogelijk' is om de aanvraag te beoordelen wegens 'onvoldoende gegevens', terwijl de aanvraag in graad van administratief beroep, na planwijzigingen en mits het opleggen van voorwaarden werd vergund, bevestigt enkel dat de planwijzigingen en de voorwaarden ertoe strekken om de leemte van de initieel onvolledige of vage aanvraag op te vangen, wat door artikel 4.3.1, § 1 VCRO expliciet is uitgesloten en wordt verboden.*

*Om die reden moet de bestreden beslissing eveneens worden vernietigd.*

### **2.3. Replik tussenkomende partij**

*- Waar in het licht van het devolutief karakter van het administratief beroep het aan de Deputatie toekomt om de aanvraag opnieuw te beoordelen, wordt in artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO niettemin uitdrukkelijk bepaald als volgt : "die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen".*

*Het argument van de tussenkomende partij dat de mobiliteitsstudie louter 'bijkomende' informatie zou uitmaken druist in eerste instantie volkomen in tegen de uitdrukkelijke bewoordingen van zowel het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dat een ongunstig advies verleende op 14.08.2014 (stuk 3) omdat er in het aanvraagdossier onvoldoende gegevens aanwezig waren teneinde de impact van de uitbating op het kruispunt van de N722 x Wolfstraat te kunnen inschatten...." (zie p. 12 beslissing CBS Alken - stuk 7) als de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van Alken waarbij op p. 23 van zijn beslissing (stuk 7) werd gesteld dat voortgaande op de voorliggende aanvraag het "'onmogelijk' is om zich een oordeel te vormen over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening", reden waarom het aangevraagde in graad van eerste administratieve aanleg dan ook werd geweigerd.*

*Nu de aanvraag kennelijk in graad van administratief beroep wel voor vergunning in aanmerking kwam bevestigt dit in tweede instantie, in acht genomen de in graad van administratief beroep uitgebrachte voorwaardelijk gunstige adviezen d.d. 21.10.2014 en 19.12.2014 van het Agentschap Wegen en Verkeer en het feit dat het 'strikt volgen van de algemene voorwaarden van het gunstig advies van 21 oktober 2014 van de Vlaamse Overheid, het Agentschap Wegen en Verkeer, district Sint-Truiden' als één van de voorwaarden werd opgelegd waaronder de aanvraag in graad van administratief beroep voorwaardelijk werd vergund, dat de mobiliteitsstudie wel degelijk een determinerend gegeven was om het aangevraagde vergunbaar te maken, waarbij de leemte in het aanvraagdossier werd vervolledigd en opgevuld.*

Artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCI:20 bepaalt evenwel uitdrukkelijk dat de voorwaarden niet kunnen dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

De bestreden beslissing moet dan ook worden vernietigd.

- Ook wat betreft de planwijzigingen voldoen zij niet aan de bepaling van art 4.3.1, § 1, derde lid

De planwijzigingen schenden de goede ruimtelijke ordening nu zij het aangevraagde nog steeds niet op afdoende en redelijke wijze verenigbaar maken met de goede ruimtelijke ordening, waaronder meer in het bijzonder met de bestaande onmiddellijke omgeving.

Het louter herleiden van de aanvraag leidt er in casu niet toe dat de gewijzigde aanvraag wél verenigbaar wordt/is met de goede ruimtelijke ordening.

Zie in die zin de uiteenzetting in de andere middelen, waaronder in hoofdzaak het derde middel van de verzoekende partijen.

De planwijzigingen houden evenmin een tegemoetkoming in aan de tijdens het openbaar onderzoek door de verzoekende partijen ingediende bezwaren.

De door de verzoekende partijen ingediende bezwaren kunnen samengevat als volgt worden omschreven (zie eveneens de uiteenzetting op p. 3 van het inleidend verzoekschrift) :

- lawaaihinder en lichtvervuiling door af - en aanrijdende vrachtwagens, tractoren, heftrucks en draaiende koelinstallaties
- de verkeersveiligheid wordt in het gedrang gebracht gelet op de ligging nabij een zeer gevaarlijk kruispunt dat niet is uitgerust voor dergelijk zwaar vervoer
- mogelijke schade aan/waardevermindering van huizen ingevolge zwaar vrachtverkeer
- de concrete bestemming van de constructies past niet in de omgeving
- onduidelijkheid over het doel van de recreatieruimte (logies voor seizoenarbeiders?)
- de percelen zijn niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg
- de hoge loodsen zorgen voor schaduwhinder, verlies van zonlicht en tasten het open landelijk uitzicht aan
- onduidelijkheid over de impact van sproeistoffen op omliggende percelen en pluimvee dat er gehouden wordt
- de constructie is te grootschalig voor locatie
- geuroverlast en hinder door ongedierte ingevolge de activiteiten
- onduidelijkheid over activiteiten die ter plaatse worden uitgeoefend
- onvolledige aanvraag en tegenstrijdige gegevens in de aanvraag
- bedenkingen m.b.t. het advies van het Departement Landbouw.

De wijzigingen hebben volgens het bestreden besluit betrekking op ( zie p. 9-10 van stuk 1):

- het beperken van de duurzaam verharde zone tot 20 m achter de sorteerloods
- de tijdelijke en seizoensgebonden opslag van lege paloxen wordt voorzien op een waterdoorlaatbare rudimentaire verharding
- de parking voor vrachtwagens wordt geschrapt
- er wordt 1 bedrijfstoegang voorzien in plaats van 2
- de waterbuffervoorziening werd aangepast waarbij de bestaande baangracht niet wordt

- aangewend als buffervoorziening, een dwarsdoorsnede van de buffervoorziening werd bijgebracht met aanduiding van de inloop- en uitloopleiding, en de overloop van de buffervoorziening wordt aangesloten op de baangracht (Wolfstraat)
- de functie 'slaapruimte' in de recreatieruimte werd geschrapt.

*Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt o.m. geenszins hoe de planwijzigingen tegemoetkomen aan de door verzoekende partijen geformuleerde bezwaren, o.m. voor wat betreft het probleem inzake verkeersveiligheid, waarbij zelfs de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde aangaande de strikte opvolging van de algemene voorwaarden van het gunstig advies van 21 oktober 2014 van de Vlaamse Overheid, het Agentschap Wegen en Verkeer, district Sint-Truiden' de facto inhoudelijk het volgende stelt : "De combinatie vrachtverkeer-fietsverkeer is wel een aandachtspunt.." waarmee onomwonden wordt erkend dat er een actueel probleem is inzake verkeersveiligheid waarvoor de bestreden beslissing geen oplossing bevat.*

*De planwijzigingen bevatten geen tegemoetkoming hieraan waardoor artikel 4.3.1, § 1, derde lid VCRO is geschonden.*

*De planwijzigingen maken een schending uit van de rechten van derden nu zij een impact hebben op de onmiddellijke omgeving van het voorwerp van de aanvraag waartoe de verzoekende partijen als bewoners van de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde dienen gerekend te worden, doch verzoekende partijen niet de mogelijkheid werd gelaten om hun opmerkingen hierop te laten gelden (welke thans het voorwerp uitmaken van de middelen zoals uiteengezet in hun verzoekschrift en thans worden hernomen in de wederantwoordnota van de verzoekende partijen).*

*De planwijzigingen hebben er niet toe geleid dat het aangevraagde verenigbaar is geworden met de goede ruimtelijke ordening.*

*Ook hier dient te worden hernomen dat de verkeersveiligheid en meerbepaald de combinatie vrachtverkeer-fietsverkeer een acuut, onbetwist doch onopgelost gegronnd bezwaar blijft waaraan de bestreden vergunningsbeslissing niet tegemoet komt.*

*...*

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij antwoordt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

*" ...*

**131.** *Ter aanvulling en bij herhaling wijst de tussenkomende partij erop dat er in casu wel degelijk werd voldaan aan de voorschriften van artikel 4.3.1 VCRO. Voor zover als nodig komt de tussenkomende partij op een aantal aspecten terug.*

5.2.4.1. De vergunningsvoorwaarde die ertoe strekt dat de algemene voorwaarden uit het advies van het AWV moeten worden nageleefd, strijdt niet met artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO

**132.** *De verzoekende partijen menen dat er wel degelijk leemtes zouden zijn opgevuld door het opleggen van de voorwaarde die erin bestaan de algemene voorwaarden van het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer na te leven.*



*Dit zou verboden zijn door artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, dat bepaalt:*

*(...)*

*Deze bepaling uit de VCRO schrijft dus duidelijk voor dat een vergunningverlenende overheid slechts voorwaarden aan een vergunning mag koppelen in de mate dat deze voorwaarden er niet toe dienen om leemten uit het aanvraagdossier op te vullen.*

*De tussenkomenende partij wijst erop dat er in casu geen sprake is van enige voorwaarde die een leemte uit het aanvraagdossier opvult.*

*De vergunningsvoorwaarde, waar de verzoekende partijen het over hebben, bestaat erin dat de algemene voorwaarden van het advies van het AWV moeten worden nageleefd.*

*Deze algemene voorwaarden zijn standaardvoorwaarden die het AWV aan elk gunstig advies koppelt en hebben dan ook geen betrekking op de bijzondere situaties van de tussenkomenende partij.*

*Ter illustratie citeert de tussenkomenende partij het bedoelde advies van het AWV (stuk):*

*(...)*

*Hieruit blijkt dat **geen enkele** van deze voorwaarden ook maar iets te maken heeft met de specifieke situatie van de tussenkomenende partij. Allerminst houden deze voorwaarden enig verband met de bijgevoegde mobiliteitsstudie.*

*De conclusie is dus dat de vergunningsvoorwaarde, die inhoudt dat de algemene voorwaarden uit het advies van het AWV Sint-Truiden moesten worden nageleefd, geen vermeende leemte uit het aanvraagdossier opvult en dus niet strijdig is met artikel 4.3.1, §1, lid 2 in fine VCRO.*

*Met de verwerende partij wijst de tussenkomenende partij er nog op dat er in casu geenszins een mobiliteitsstudie moest worden bijgebracht, in toepassing van artikel 16, 13° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Dit artikel bepaalt namelijk:*

*(...)*

*Aangezien er in toepassing van deze bepaling geen mobiliteitsstudie moest worden bijgevoegd, kan er dan ook bezwaarlijk sprake zijn van enige leemte in het aanvraagdossier.*

#### 5.2.4.2. Het toevoegen van een niet verplichte mobiliteitsstudie is geen verboden aanpassing van de aanvraag

**137.** *Met verwijzing naar punt..., herhaalt de tussenkomenende partij dat het toevoegen van een mobiliteitsstudie geen wijziging van de plannen uitmaakt in de zin van artikel 4.3.1 VCRO.*

*Uit de rechtspraak van uw Raad blijkt inmiddels genoegzaam dat het toevoegen van documenten in graad van tweede administratieve aanleg geen wijziging – en dus zeker geen essentiële wijziging – uitmaakt. Het toevoegen van dergelijke documenten kan dan ook geen inbreuk tegen artikel 4.3.1 VCRO uitmaken.*

#### 5.2.4.3. De aanpassingen aan de bouwplannen zijn conform artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO

**138.** *De verzoekende partijen betwisten dat de aanpassingen aan de bouwplannen zouden overeenstemmen met de voorwaarden zoals opgelegd in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO.*

**139.** De tussenkomende partij herneemt kort dat in toepassing van deze bepaling uit de VCRO een aanpassing van de bouwplannen in graad van administratief beroep mogelijk is, op voorwaarde dat:

- Er geen afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens, het milieu en de goede ruimtelijke ordening;
- Er tegemoetgekomen wordt aan de bezwaren die in de loop van het openbaar onderzoek of in het kader van adviezen zijn geuit OF de aanpassingen kennelijk bijkomstig zijn;
- Er geen afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de rechten van derden.

De tussenkomende partij lichtte reeds toe dat er aan elk van deze voorwaarden is voldaan ...

**140.** De verzoekende partijen menen echter dat dit niet het geval is, aangezien:

- De bouwplannen, zelfs met inachtneming van de wijzigingen, nog niet overeenstemmen met een goede ruimtelijke ordening;
- De wijzigingen niet tegemoetkomen aan alle bezwaren uit het openbaar onderzoek;
- De rechten van derden zouden zijn geschonden, nu de verzoekende partijen geen opmerkingen hebben kunnen geven in een nieuw openbaar onderzoek over de gewijzigde bouwplannen.

**141.** De verzoekende partijen interpretern artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO echter op een wijze die naar recht faalt. Hun standpunt kan dan ook niet worden gevolgd. De tussenkomende partij licht dit nader toe.

5.2.4.3.A. Artikel 4.3.1, §1, lid 3 schrijft niet voor dat de wijziging ertoe moet leiden dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening

**142.** De verzoekende partijen lijken het begrip 'goede ruimtelijke ordening van de aanvraag' in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, b) VCRO niet goed te kunnen onderscheiden van het feit dat een planwijziging geen afbreuk mag doen aan de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 3, 1° VCRO.

Voor de goede orde citeert de tussenkomende partij het artikel, voor zover relevant:

(...) (eigen markering)

Om te voldoen aan artikel 4.3.1, §1, lid 3, 1° VCRO is het dus vereist dat een **wijziging** van de bouwplannen op zichzelf geen (verdere) afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening. Deze beoordeling staat los van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de **aanvraag** in zijn geheel, in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, b) VCRO.

Artikel 4.3.1, §1, lid 3, 1° VCRO impliceert namelijk geenszins dat de gewijzigde plannen in overeenstemming moeten zijn met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, b) VCRO.

Artikel 4.3.1, §1, lid 3, 1° VCRO heeft slechts betrekking op de wijziging als zodanig.

Deze bepaling schrijft dus voor dat de wijziging op zich geen afbreuk mag doen aan de goede ruimtelijke ordening.

**144.** Concreet betekent dit dat een wijziging van de bouwplannen, om toelaatbaar te zijn, slechts een verminderde impact op de goede ruimtelijke ordening mag hebben.

Wanneer een bepaald aspect van de bouwplannen dus gewijzigd wordt van Situatie A naar Situatie B, mag de toestand in Situatie B geen (verdere) afbreuk doen aan de goede ruimtelijke ordening, los van de vraag of het eindresultaat, met toepassing van Situatie B, in zijn geheel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Er moet dus voor iedere wijziging afzonderlijk worden beoordeeld of zij een (verdere) afbreuk doen aan de goede ruimtelijke ordening.

**145.** In punt ... lichtte de tussenkomende partij reeds toe dat dit niet het geval is.

**5.2.4.3.B. De aanpassingen moeten geen antwoord bieden op elke kritiek uit het openbaar onderzoek**

**146.** Opnieuw lijken de verzoekende partijen een invulling te geven aan artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO die faalt naar recht.

**147.** De verzoekende partijen menen namelijk dat het op grond van artikel 4.3.1, §1, lid 3, 2° VCRO vereist zou zijn dat de wijzigingen in de bouwplannen een antwoord bieden op elk bezwaar dat in het kader van het openbaar onderzoek werd geuit. Dit is niet juist.

Artikel 4.3.1, §1, lid 3, 2° VCRO schrijft slechts voor dat een wijziging aan de bouwplannen kan worden aanvaard indien zij tegemoetkomt aan een bezwaar dat in het openbaar onderzoek werd geuit.

**148.** Geenszins vereist deze bepaling dat alle kritieken uit het openbaar onderzoek moeten worden beantwoord in de zin van een aanpassing van de bouwplannen, opdat deze aanpassingen aanvaardbaar zouden zijn.

**149.** Concreet lichtte de tussenkomende partij reeds toe dat elk van de aanvaarde wijzigingen van de bouwplannen tegemoetkomen aan de bezwaren die in het kader van het openbaar onderzoek zijn geuit ....

**5.2.4.3.C. De rechten van derden zijn niet geschonden**

**150.** De verzoekende partijen geven een derde maal een verkeerde lezing aan artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO.

De verzoekende partijen menen namelijk dat er niet zou zijn voldaan aan de derde voorwaarde, die moet worden voldaan opdat een wijziging van de bouwplannen aanvaardbaar zou zijn: namelijk dat er geen afbreuk mag worden gedaan aan de rechten van derden.

De verzoekende partijen menen dat er in casu wel afbreuk werd gedaan aan de rechten van derden, met name hun eigen recht om in het kader van een nieuw openbaar onderzoek hun bezwaren te kunnen uiten omtrent de gewijzigde bouwplannen.

**151.** De verzoekende partijen gaan er wat dit aspect betreft aan voorbij dat zij hun opmerkingen m.b.t. de bouwaanvraag reeds hebben kunnen uiten in het kader van het eerste openbaar onderzoek.

*152. De tussenkomende partij wees er bij herhaling reeds op dat elk van de inmiddels aanvaarde wijzigingen van de bouwplannen tegemoetkomt aan de kritieken die uit het openbaar onderzoek zijn gebleken ....*

*153. De verzoekende partijen lijken dan ook de eerste en de derde voorwaarde uit artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO met mekaar te verwarren.*

*Het feit dat de verzoekende partijen in het kader van het openbaar onderzoek hun bezwaren hebben kunnen uiten en dat er d.m.v. de planwijzigingen is tegemoetgekomen aan deze kritieken, maakt dat hun rechten naar behoren zijn beschermd.*

*154. Bij herhaling wijst de tussenkomende partij erop dat elk van de voorgestelde en aanvaarde aanpassingen van de bouwplannen neerkomt op een vermindering van het bouwprogramma, zodat er moeilijk kan worden ingezien in welke zin een dergelijke aanpassing griethoudend zou zijn.*

*Uw Raad bevestigde in die zin reeds dat een vermindering van het bouwprogramma een aanvaardbare wijziging van de aanvraag is.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

De initiële bouwplannen vermelden de oprichting van een hal 1 voor het sorteren van fruit en opslag van machines met onder meer bureel, terras en recreatieruimte (sorteerloods) en een hal 2 voor koeling en opslag van fruit (bewaarloods). Hal 1 wordt vooraan het terrein ingeplant en hal 2 haaks hierop aan de linkerzijde van hal 1. De inrit wordt aan de linkerzijde van hal 1 voorzien en de uitrit aan de rechterzijde ervan. Tussen de twee vrijstaande hallen wordt een verharde zone van 5000m<sup>2</sup> voorzien met laad- en loszones, een buitenopslag voor fruit, hout, plastic palloksen, en twee parkingzones naast de ruimte voor buitenopslag. Rondom voormelde constructies zal een appelplantage (17.070m<sup>2</sup>) worden aangelegd en vooraan hal 1 een kersenplantage (1.210m<sup>2</sup>). Er worden onder meer ook bufferbekkens gebouwd langsheen de voorste en rechter perceelgrens.

##### *2.1*

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

*“... ”*

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, 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.*

*...*

Uit deze decreetsbepaling volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning kan verlenen, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, op grond van beperkt aangepaste bouwplannen in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in het derde lid. Daarmee mogen geen leemten in vage of onvolledige vergunningsaanvragen opgevangen worden, zoals bepaald in het tweede lid.

## 2.2

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd de wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (*Parl. St. VI. Parl., 2013-2014, stuk 2371/1, 34*):

*“ ...*

*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.*

*Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, 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;*

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

*Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.*

*3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.*

*Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze*

*bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.*

*4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.*

*Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:*

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

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

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

*Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek.*

*...*

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de toelichting blijkt dat nog steeds enkel "beperkte" aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure. In de geciteerde toelichting wordt een "beperkte aanpassing" beschouwd als "kleine planwijzigingen".

3.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de plannen werden "aangepast" zoals voorgesteld tijdens de hoorzitting van 16 december 2014, met name dat:

*" ...*

- de verharding werd aangepast overeenkomstig het advies van de Vlaamse Overheid, departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwonwikkeling Limburg nl.
  - de duurzaam verharde zone wordt beperkt tot 20 m achter de sorteerloods; het aandeel bedrijfsverharding, zeker het aantal niet-waterdoorlaatbare, wordt also beperkt tot het strikt noodzakelijke om het ruimtebeslag van deze bedrijvigheid in te perken,*
  - tijdelijke en seizoensgebonden opslag van lege paloxen wordt voorzien op een waterdoorlaatbare rudimentaire verharding,*
  - de voorziene parking voor vrachtwagens wordt geschrapt,*
  - er wordt slechts 1 bedrijfstoegang voorzien,**
- de buffervoorziening werd aangepast overeenkomstig het advies van de Provincie Limburg, dienst Water en Domeinen, nl.:
  - de bestaande baangracht wordt niet aangewend als buffervoorziening,*
  - er werd een dwarsdoorsnede van de buffervoorziening bijgebracht met aanduiding van de inloop- en uitloopleiding,*
  - de overloop van de buffervoorziening wordt aangesloten op de baangracht (Wolfstraat)**
- de functie 'slaapruimte' in de recreatieruimte werd geschrapt;*

*..."*

Uit de hiernavolgende overweging in de bestreden beslissing dat deze planaanpassingen voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO, blijkt niet of de verwerende partij heeft beoordeeld of dit “kleine” planwijzigingen zijn in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. Het blijkt evenzeer dat deze planwijzigingen in administratief beroep de ontsluiting van de site wijzigen.

Voor zover de verwerende partij in de bestreden beslissing vaststelt dat volgens de uitgebrachte adviezen (van het Agentschap Wegen en Verkeer) het aanvraagdossier met een “onvolledigheid” is behept wat betreft de te verwachten verkeersshinder op het kruispunt Wolfstraat-Steenweg en de verdere beoordeling in de bestreden beslissing daarbij steunt op “de bij het (administratief) beroepschrift gevoegde mobiliteitsstudie”, strijdt de bestreden beslissing met eenzelfde tweede lid van artikel 4.3.1, §1 VCRO.

4.  
Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunten van de partijen*

1.  
In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 en artikel 4.3.1, §2 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de materiële motiveringsplicht. De verzoekende partijen stellen:

“ ...

#### **3.3.1. Aangaande de schending van artikel 4.3.1, § 1 en artikel 4.3.1, § 2 VCRO**

(...)

#### **a) Omvang, inplanting en bestemming van de constructies temidden van lintbebouwing, aantasting van gaaf en open landbouwgebied**

*Éen van de grieven van de verzoekende partijen bestaat erin dat de vooropgestelde bestemming van de hoge (9.70m) en omvangrijke constructies (loods 1 : 1.573 m<sup>2</sup> met voorgevelbreedte van 54m45 en bouwdiepte van 30m – loods 2 : 1.500 m<sup>2</sup>, met voorgevelbreedte van 30m en bouwdiepte van 50 m) voor het laden en lossen van fruit, het inpakken, conditioneren en opslaan ervan in diepvriezers, niet past op percelen in een open onaangetast landbouwgebied, waarbij de percelen aan weerszijden worden omarmd door lintbebouwing langs de historische as Hasselt-Sint-Truiden en de spoorlijn Hasselt-Sint-Truiden, en waarbij de percelen aan de linkerzijde over hun volledige diepte grenzen aan de tuinzones van het aanpalende woonlint, waarin o.m. de verzoekende partijen woonachtig zijn (stuk 14, 15).*

*De percelen zijn gelegen op de overgang naar het natuurgebied Lampse Beemden waarbij de Wolfstraat het voorwerp uitmaakt van een fietsroute van lokaal belang die de kern van de buurgemeenten met elkaar verbindt, maar niet is uitgerust als verbindingsweg, waarbij er geen fietspad is aangelegd en het fietsverkeer zich op de rijweg bevindt.*

*Voormelde bezwaren hebben onbetwistbaar betrekking op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten, de hinderaspecten en de veiligheid in het algemeen als beginselen van goede ruimtelijke ordening.*

Waar de deputatie van oordeel is dat de aanvraag onder de door het advies van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling gestelde voorwaarden (nl. niet-toelaatbaarheid van para-agrarische activiteiten zoals het bewaren van fruit voor derden, sorteren, verhandelen en niet-toelaatbaarheid van handelsactiviteiten) toelaatbaar is in agrarisch gebied (wat de verzoekende partijen evenwel betwisten, zie hiervoor de uiteenzetting onder de hoger vermelde middelen), doet de voorgehouden verenigbaarheid van de aanvraag/bestemming van de constructies met de gewestplanbestemming geen afbreuk aan het feit dat bijkomend de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld.

Het is deze beoordeling die in concreto ontbreekt, minstens onzorgvuldig is uitgevoerd, dan wel minstens kennelijk onredelijk is.

- Op p. 8, voorlaatste 'overwegende dat'-alinea van de bestreden beslissing (stuk 1) wordt uiteen gezet dat de infrastructuur in het licht van de bestemming van de percelen conform het gewestplan tot agrarisch gebied, en onder de voorwaarden van het advies van het Departement Duurzame Landbouwonwikkeling, toelaatbaar is, waarbij het niet is aangewezen om de infrastructuur onder te brengen op verderop gelegen industriegrond.

Daarentegen wordt op geen enkele wijze daadwerkelijk en concreet afgetoetst of de constructies op het vlak van 'functionele-inpasbaarheid' in combinatie met de 'hinder aspecten' als beginselen van goede ruimtelijke ordening, inpasbaar zijn in een omgeving van lintbebouwing, waarbij de site aan de linkerzijde over zijn volledige diepte paalt aan de tuinzone van de onmiddellijk aanpalende lintbebouwing, en waarbij de tweede bedrijfshal die een hoogte heeft van 9m70 en wordt bestemd voor de koeling en de opslag van fruit, wordt opgericht op slechts 20 m van de achtertuinen van de lintbebouwing. Nochtans stelt artikel 4.4.3.2 van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Alken als volgt : "Ingesloten landbouwgebieden worden eveneens ontwikkeld voor landbouw. In deze gebieden dient rekening gehouden te worden met aangrenzende functies als wonen,..." (zie stuk 21).

Op geen enkele wijze wordt de geluidshinder voor de verzoekende partijen als eigenaars en bewoners van de woningen in de onmiddellijke omgeving van de percelen, voorwerp van de aanvraag, in ogenschouw genomen. Het gaat hierbij om geluidshinder vanaf 's ochtends bij het kriecken van de dag tot 's avonds laat ingeolge over de site af- en aanrijdende tractoren beladen met palloxen fruit komende van de verderop gelegen plantages en bestemd voor de opslag in de frigo's ondergebracht in de tweede bedrijfshal en het inladen van de vrachtwagens vanuit de frigo's.

Daarnaast is er de lawaaihinder van aan- en afrijdende, opstartende en stoppende zware vrachtwagens die het erf op- en afrijden voor het bulktransport van het fruit naar de veiling of klanten en de lawaaihinder van heftrucks die op de site rondrijden en het fruit vervoeren van o.m. de ene loods naar de andere loods. Hierbovenop komt dan ook nog de geluidshinder van de permanent draaiende ventilatoren, wat onontbeerlijk is voor het functioneren van de 13 frigo's die zijn ondergebracht in de tweede bedrijfshal die het kortste is gelegen tegen het woonlint.

Op geen enkele wijze wordt bovendien een concrete beoordeling en afweging gemaakt waarom het para-agrarisch bedrijf dat uitsluitend bestemd is voor het sorteren, bewaren en langdurig opslaan van het fruit in een transit koeling die wordt ondergebracht in hal 1, en 1 wachtfrigo en 12 ULO koelcellen die worden ondergebracht in hal 2, precies temidden van onaangeroerde landbouwgrond moet worden ingeplant, die aan weerszijden wordt omarmd door een woonlint.



*Er wordt enkel gesteld dat het 'niet' is aangewezen om de constructies in te planten op de schaarse industriegrond in de omgeving die bestemd is voor meer hinderlijke bedrijven, en dat het standpunt dat het bedrijf zich dient te vestigen op een bedrijventerrein in Stevoort 'niet wordt bijgetreden'. Een louter negatieve motivering kan evenwel geenszins volstaan.*

*Bijkomend moet erop worden gewezen dat de constructies geenszins aansluiten op reeds op de percelen aanwezige fruitplantages. Op de percelen voorwerp van de aanvraag zijn geen fruitplantages aanwezig. Ook in de onmiddellijke omgeving van de percelen bevinden er zich geen plantages van de vergunninghouder. Er wordt voorgehouden dat fruit komende van de site Lindestraat 228 te Alken, site die zich bevindt op 5 km van de Wolfstraat, in de Wolfstraat zal worden opgeslagen.*

*Feit is evenwel dat de aanvraag geen enkel bewijs ter bevestiging hiervan bevat, het waarheidsgetrouw karakter van deze bewering op geen enkele wijze werd onderzocht door de Deputatie en er bovendien ook ernstige twijfels rijzen over het waarheidsgetrouw karakter hiervan (zie de uiteenzetting hierover onder middel 1). Ook dit aspect, nl. de afwezigheid van een concrete band tussen het voorwerp van de aanvraag en de fruitplantages die cf. de opgelegde voorwaarde moeten toebehoren aan de vergunninghouder, werd op geen enkele wijze betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing wordt geen ruimtelijke verantwoording gegeven voor de inplanting van de constructies in het open landbouwgebied, waarbij elke concrete band ontbreekt tussen de constructies en het fruit dat aldaar zal worden verwerkt.*

*Nogmaals dient in dit verband te worden gewezen op het antwoord op de parlementaire vraag door minister Dirk VAN MECHELEN d.d. 26.05.2005 (stuk 20) wat enkel een bevestiging inhoudt dat het bedrijf zich dient te vestigen op lokaal bedrijventerrein en niet in agrarisch gebied.*

*De hierboven vermelde uiteenzetting geeft aan dat voor zover reeds zou worden geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming (quod certe non, zie het eerste middel), dit niet eraan in de weg staat dat bijkomend de verenigbaarheid van de constructies/functies met de goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld, en alsnog tot de vaststelling kan worden gekomen zoals in casu dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening schiet op dit punt dan ook manifest tekort.*

- *Op p. 8, laatste 'overwegende dat'-alinea van de bestreden beslissing die ook wordt voortgezet op p. 9 van de bestreden beslissing (stuk 1), wordt de afstand van het agrarisch gebied tot het aanpalende woongebied met landelijk karakter ter sprake gebracht.*

*Feit is evenwel dat ook hier geen concrete beoordeling plaatsvindt en de deputatie zich verschuilt achter stylistische abstracte motieven die geenszins kunnen volstaan in het licht van de vereiste materiële motiveringsplicht in combinatie met de vereiste zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*In eerste instantie wordt gewezen op het ontbreken van 'afstandsregels' in het licht van de gewestplanbestemming van het woongebied met landelijk karakter, waar wonen en landbouw op gelijke voet staan. Vervolgens wordt op stylistische wijze gesteld dat 'de loodsen worden ingeplant op 'voldoende' afstand van het woongebied', zijnde op 20 m van de perceelgrens en*

30 m van de grens met het woongebied, en landschappelijk ingekleed worden door de aanleg van plantages.

*Op geen enkele wijze is duidelijk hoe de deputatie ertoe komt te stellen dat deze numerieke afstand 'voldoende' is. Waar ligt de grens tussen voldoende of onvoldoende, welke criteria zijn determinerend en werden in aanmerking genomen om te komen tot haar conclusie dat deze afstand 'voldoende' is? Hierover is geen enkel spoor terug te vinden in de bestreden beslissing, noch in het administratief dossier.*

*Op geen enkele wijze wordt een concrete beoordeling gemaakt waarbij de o.m. door de verzoekende partijen opgeworpen hinderaspecten worden afgewogen tegen de hoogte, omvang en afstand van de constructies. De concrete beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving, waarvan de percelen met woningen van de verzoekende partijen deel uitmaken, ontbreekt, minstens dient deze als onvoldoende dan wel als kennelijk onredelijk te worden bestempeld (zie o.m. stuk 14, 15).*

*In tweede instantie vervolgt de deputatie haar beslissing door te stellen dat er tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied geen bufferstroken gewenst zijn omdat 'vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik agrarische gebouwen immers aansluitend op de landelijke woonzone ingeplant dienen te worden'.*

*Het is niet duidelijk wat de rechtsgrond is voor deze stylistische formule, waarbij er opnieuw geen enkele concrete beoordeling is van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en bovendien volkomen abstractie wordt gemaakt van de bestaande omgeving van lintbebouwing, en aanpalende percelen waarvan de tuinzone grenst aan de site en op nauwelijks 20m is gelegen van de in te planten tweede hal bestemd voor de opslag en bewaring van fruit, en wordt voorzien van permanent draaiende ventilatoren voor 1 wachtrigo en 12 ULO koelcellen die worden ondergebracht in hal 2, en voor een transit koeling die wordt ondergebracht in hal 1.*

*De deputatie gaat bovendien nog een stap verder door te erkennen dat de inplanting van de loodsen wel degelijk een aantasting vormt van het open ruimtegebied en visuele hinder veroorzaakt voor de aanpalende bewoners in hun tuinzone..... maar dat opnieuw ingevolge het 'principe van het zuinig ruimtegebruik' de hinder als 'te aanvaarden' moet worden beschouwd.*

*Een concrete afweging en beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestaande onmiddellijke omgeving ontbreekt.*

*Louter volledigheidshalve moet bovendien worden opgemerkt dat het 'principe van het zuinig ruimtegebruik' geenszins beantwoordt aan de toepassingsvoorwaarden van een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling', nog minder kan een dergelijk principe vóórgaan op de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de actuele en bestaande ruimtelijke ordening, die de facto ontbreekt.*

#### **b) Schaduwhinder, verlies aan zonlicht, aantasting landelijk uitzicht, lawaaihinder en lichtvervuiling**

- Een andere categorie van grieven betreft de schaduwhinder, het verlies aan zonlicht en de aantasting van het landelijk uitzicht ingevolge de hoogte en de omvang van de constructies. De langs weerszijden door woonlint ingesloten landbouwgrond waarop o.m. de verzoekende

*partijen uitkijken, wordt verwoest door 2 omvangrijke en majestueuze stalen industriële loodsen, waardoor de groene achtertuin van de verzoekende partijen van vandaag op morgen eensklaps grenst aan iets wat sterke gelijkenissen vertoont met een industriegebied, waar grote stalen loodsen tot de gebruikelijke uitrusting behoren. (stuk 14,15)*

*Dit strookt geenszins met wat redelijkerwijze kan worden verwacht in agrarisch gebied.*

*Op geen enkele wijze wordt toegelicht hoe de deputatie komt tot haar vaststelling in de bestreden beslissing dat 'er geen abnormale schaduwhinder wordt veroorzaakt ten aanzien van het woongebied'. Elke concrete beoordeling waarbij een afweging wordt gemaakt tussen enerzijds de schaduw die de hoge constructies zullen veroorzaken en anderzijds de afstand tot de woonzone en de bestaande bebouwingen/tuinzones, ontbreekt.*

*Ook het standpunt dat de deputatie inneemt waarbij zij enerzijds de aantasting van het open ruimtegebied en het veroorzaken van visuele hinder voor de aanpalende bewoners uitdrukkelijk erkent, maar anderzijds ter zijde schuift door het zogenaamde 'principe van het zuinig ruimtegebruik', op grond waarvan de hinder als 'te aanvaarden' moet worden beschouwd, kan geenszins volstaan als concrete beoordeling, laat staan weerlegging van de vastgestelde verregaande hinder. In dit verband wensen de verzoekende partijen te verwijzen naar de hierboven vermelde uiteenzetting die in casu dient te worden hernomen.*

- *Daarnaast wordt er ook ernstig gevreesd voor lawaaihinder en lichtvervuiling door af- en aanrijdende vrachtwagens, tractoren, heftrucks, de permanent draaiende koelinstallaties voor de wachtfrigo en 12 ULO koelcellen die worden ondergebracht in hal 2, en voor een de transit koeling die wordt ondergebracht in hal 1, en de hinder door de volledige belichting van de site.*

*Uit de mobiliteitsstudie bijgebracht door MOORS FRUIT NV (stuk 16) blijkt reeds zwart op wit dat er het hele jaar door en dagelijks toekomend en vertrekkend verkeer is op de site bestaande uit 1) tractors die zowel lege paloxen als paloxen gevuld met geplukte vruchten aan – en afvoeren, 2) teeltractoren 3) vrachtwagens die het bulktransport verzorgen naar de veiling en afnemers en 4) de auto's waarmee de voorziene 6 personeelsleden zich verplaatsen. De bewegingen op de site zelf, waaronder tussen loods 1 (bestemd voor het sorteren van fruit, de opslag van machines en burelen) en loods 2 (bestemd voor de koeling en opslag van fruit), en dit met tractors en heftrucks, werden op geen enkele wijze betrokken in de mobiliteitsstudie, laat staan in andere studies of documenten als onderdeel bij de aanvraag.*

*Ook de lawaaihinder en de lichtvervuiling die al deze voertuigen dagdagelijks van 's morgens vroeg tot 's avonds laat met zich brengen verstoren in zeer ernstige mate het rustig woongenot op de omliggende en aanpalende percelen woongebied.*

*Daarnaast moet worden vastgesteld dat het precies in loods 2 is, zijnde de loods die op slechts 20m van de perceelgrens wordt ingeplant en paalt aan de tuinzone van het woonlint, waar ook de verzoekende partijen zijn gevestigd, waar het fruit wordt gekoeld en wordt bewaard, wat niet alleen betekent dat er een permanent lawaai is van de ventilatoren die zorgen voor de koeling en conservering van het fruit, maar dat het ook voor deze loods is waar zich de meeste transportbewegingen zullen voordoen, temeer gelet op de ontsluiting van de volledige site via één enkele inrit en dit naar loods 2 toe.*

*De hier vermelde 'geluidshinder' en 'lichthinder' als beginselen van goede ruimtelijke ordening, die ook veelvuldig opdoken in de 21 schriftelijke bezwaarschriften en de petitielijst, worden door de Deputatie op geen enkele wijze, laat staan concreet in haar beoordeling betrokken. In de*

*bestreden beslissing is geen enkel spoor hierover terug te vinden, terwijl het niet ter betwisting kan staan dat het gaat om een ernstig en relevant beoordelingselement.*

**c) Onaangepaste uitrusting van de weg voor het zwaar vervoer, aantasting van de verkeersveiligheid o.m. voor wat betreft het weggebruik door de verzoekende partijen in hun hoedanigheid van fietser en automobilist**

*Een volgende categorie van grieven die ook het voorwerp uitmaakt van de 21 schriftelijke bezwaarschriften en de petitielijst, betreft de onaangepaste uitrusting van de weg voor zwaar vervoer en de aantasting van de verkeersveiligheid, zowel voor wat betreft het weggebruik als automobilist als het weggebruik als fietser door o.m. de verzoekende partijen.*

*Zoals hierboven reeds uiteen gezet formuleerde het Agentschap Wegen en Verkeer op 14 augustus 2014 een negatief advies (stuk 3) omdat in de aanvraag elk dienstig gegeven ontbrak teneinde het Agentschap toe te laten en beoordeling te maken. Nochtans werd het verkeersaspect toch voldoende belangrijk geacht door het gemeentebestuur van Alken, gelet op het voorwerp van de ingediende bezwaren. De aanvraag werd mede om die reden geweigerd.*

*In graad van administratief beroep werd door de aanvrager een mobiliteitsstudie bijgebracht (stuk 16), waardoor het Agentschap Wegen en Verkeer op 21 oktober 2014 een voorwaardelijk gunstig advies afleverde, waarbij evenwel werd gesteld als volgt : “... De combinatie vrachtverkeer-fietsverkeer is wel een aandachtspunt. Op termijn wordt aangeraden de fietsinfrastructuur in samenwerking met Agentschap Wegen en Verkeer en stad Sint-Truiden aan te pakken. Het kruispunt met de Wolfstraat kan dan via deze SO veiliger worden aangelegd voor alle weggebruikers..”.*

*Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde in zijn andersluidend ongunstig verslag op p. 4 onderaan (stuk 8) vast dat de aanvraag op het vlak van verkeersveiligheid onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, waarbij werd gemotiveerd als volgt :*  
(...)

*In de bestreden beslissing wordt op p. 8 (stuk 1) gesteld dat de Wolfstraat zelf in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geselecteerd is als een lokale weg type II (gebiedsontsluitingsweg 70 km/uur) en een fietsroute is van lokaal belang die de kern met de buurgemeenten verbindt (GRSP, bindende bepalingen – bepaling 11 ‘selectie van lokale wegen’ en richtinggevend deel – titel 4.6.4.6. ‘Fietspadenstructuur’).*

*Vervolgens wordt op p. 9, in afwijking van het ongunstig verslag van de PSA op dit punt, verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer d.d. 21 oktober 2014 en 19 december 2014 zoals hierboven reeds werd aangehaald, om vervolgens te stellen : “dat aan de tijdens het openbaar onderzoek geuite bezwaren inzake de onverenigbaarheid van de aanvraag met de vereiste verkeersveiligheid kan worden tegemoet gekomen door de bedrijfsverharding te beperken tot één toegang zodat de exploitatie van een ambachtelijke of industriële activiteiten met een zwaar mobiliteitsprofiel uitgesloten worden;”.*

*In casu is in de bestreden beslissing niet terug te vinden hoe door toedoen van de bestreden beslissing ‘thans’ tegemoet wordt gekomen aan de ‘actuele’ problemen van verkeersveiligheid die de bestreden beslissing met zich zal brengen, zowel wat betreft a) het fietsverkeer dat in de Wolfstraat zal worden getroffen door de aanzienlijke toename in verkeerstrafiek vanwege tractors, vrachtwagens en auto’s (zie de uiteenzetting hierboven), als b) de verkeersonveilige*

kruispunten van zowel de Wolfstraat met de N722 aan de ene kant van de straat, als de Wolfstraat met de N80 aan de andere kant van de straat.

Waar de PSA in zijn andersluidend verslag (stuk 8) stelt dat de aanvraag voor wat betreft de verkeersveiligheid onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, zowel wat het weggebruik door automobilisten als door fietsers betreft, stelt het Agentschap Wegen en Verkeer op haar beurt ook expliciet dat de combinatie vrachtverkeer-fietsverkeer een 'aandachtspunt' is, dat op termijn wordt aangeraden de fietsinfrastructuur aan te pakken en dat het kruispunt met de Wolfstraat zo 'veiliger kan worden aangelegd voor alle weggebruikers'.

De voorwaarde die in de bestreden beslissing wordt opgelegd, waarbij wordt gesteld dat de algemene voorwaarden van het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer d.d. 21 oktober 2014 strikt moeten worden opgevolgd, waarbij het de facto gaat om het in samenspraak met het Agentschap Wegen en Verkeer 'op termijn' aanpakken van de fietsinfrastructuur en het veiliger maken van de kruispunten met de Wolfstraat 'voor alle weggebruikers' betreft geen oplossing voor de 'actuele' verkeersproblematiek die door de aanvraag/bestreden beslissing wordt tot stand gebracht.

Een mogelijke en derhalve 'onzekere' oplossing van de erkende en vastgestelde verkeersproblematiek die wordt veroorzaakt door de thans bestreden beslissing/vergunde aanvraag, en een determinerend element is bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (zie de uitdrukkelijke erkenning van het aspect 'veiligheid' en 'mobiliteitsimpact' als beginselen van goede ruimtelijke ordening in de zin van art. 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO), kan geenszins als zijnde 'afdoende' in aanmerking worden genomen om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening en vergunbaar te maken.

(...)

### **3.3.2. Aangaande de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel**

(...)

Zoals hierboven reeds uiteen gezet werd door de Deputatie geen rekening, minstens onvoldoende rekening gehouden met de 21 schriftelijke bezwaren en de petitielist die tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend.

Daarnaast toont de hierboven vermelde uiteenzetting eveneens aan dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet in concreto, noch zorgvuldig werd beoordeeld, en de Deputatie zich beperkt heeft tot stylistische formules.

(...)

### **3.3.3. Aangaande de schending van de materiële motiveringsplicht**

(...)

Gelet op het feit dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op onvoldoende wijze werd onderzocht, de aanvraag op kennelijk onredelijke wijze als voorwaardelijk verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening werd beoordeeld, en de Deputatie zich hierbij heeft beperkt tot louter stylistische formules, is de in de bestreden beslissing opgenomen motivering ontoereikend om de beslissing te kunnen schragen, waardoor er sprake is van een schending van de materiële motiveringsplicht.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“...

*Hieronder zal aangetoond worden dat het bestreden besluit wel degelijk een formele motivering bevat, die gebaseerd is op een zorgvuldige feitenvinding en gestoeld is op in feite en in rechte pertinente en voldoende draagkrachtige motieven.*

**1° betreffende de beweerde omvang, inplanting en bestemming van de constructies te midden van lintbebouwing, aantasting van het open landbouwgebied**

*Zoals hierboven gesteld zijn de betrokken percelen gelegen in agrarisch gebied en is het voorwerp van de vergunning in overeenstemming met zijn bestemming (cf. supra).*

*De andere aspecten van het middelonderdeel hebben betrekking op de aanvaardbaarheid van de inplanting ter plaatse. Ons college stelde hieromtrent in bestreden besluit:*

*(...)*

*Er werd bijgevolg zorgvuldig onderzocht en op afdoende wijze gemotiveerd waarom de inplanting ter plaatse verantwoord is. Het is inderdaad ruimte-zuiniger en niet kennelijk onredelijk van ons college om de voorkeur te geven aan de inplanting van agrarische gebouwen aansluitend op de landelijke woonzone eerder dan aan een diepere insnijding in het agrarisch landschap.*

*Daar waar de verzoekende partijen stellen dat voor de toegepaste beoordeling geen rechtsgrond zou bestaan, gaan zij er aan voorbij dat artikel 4.3.1 VCRO het ruimtegebruik als één van de relevante beoordelingselementen aangaande de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening vermeldt.*

*Ook uw Raad stelde reeds dat het motief van het “zuinig ruimtegebruik” een aanvaardbaar en zelfs determinerend motief kan vormen voor een beslissing omtrent een stedenbouwkundige vergunning (RvVb 25 april 2012, A/2012/0166).*

**2° betreffende de beweerde schaduwhinder, verlies aan zonlicht, aantasting landelijk uitzicht, lawaaihinder en lichtvervuiling,**

*Ons college stelde omtrent de aangehaalde hinderaspecten in de bestreden beslissing het volgende:*

*(...)*

*Uit het bovenstaande blijkt dat ons college deze hinderaspecten wel degelijk zorgvuldig en op niet kennelijk onredelijke wijze heeft beoordeeld. Wat betreft het aspect “visuele hinder” werd mede in het licht van de beoordeling van het “ruimtegebruik” een weloverwogen afweging van belangen gemaakt, hetgeen ook de taak is van ons college.*

*Deze afweging moet trouwens gesitueerd worden binnen de context van een niet-landschappelijk waardevol agrarisch perceel dat grenst aan een woonlint met landelijk karakter. In deze context mag een hoge mate van tolerantie ten aanzien van agrarische aanwezigheid en daarmee gepaard gaande beweerde visuele hinder verwacht worden (zie bijvoorbeeld RvS 24 maart 2011, nr. 212.217, Mattheeuws e.a.).*

*Wat de beweerde schaduwhinder betreft, bevindt er zich in het beroepsdossier overigens een inplantingsplan met schaduwwerking waarop het gebrek aan abnormale schaduwhinder duidelijk geïllustreerd wordt.*

*Er werden en worden door de verzoekende partijen geen studies of andere overtuigende objectieve gegevens bijgebracht die de redelijkheid van de beoordeling door ons college in het gedrang brengen.*

*Wat betreft de argumenten inzake geluids- en lichthinder oordeelde ons college terecht dat dit milieutechnische aspecten van de inrichtingen betreft die gecontroleerd worden in het kader van de milieuregelgeving (zie Hoofdstuk 4.5 Vlarem II Beheersing van geluidshinder en Hoofdstuk 4.6 Vlarem II Beheersing van hinder door licht). Uw Raad oordeelde eerder reeds dat de hinder die het voorwerp van de aanvraag kan veroorzaken slechts moet beoordeeld worden in de mate dat die hinder stedenbouwkundig relevant is, dat wil zeggen rechtstreeks voortvloeit uit het voorwerp zelf van de aanvraag (RvVb 7 oktober 2014, nr. A/2014/0689).*

*Ons college was van oordeel dat zulks in casu niet het geval is en de verzoekende partijen maken het tegendeel geenszins aannemelijk.*

### **3° betreffende de beweerde onaangepaste uitrusting van de weg voor het zwaar vervoer, aantasting van de verkeersveiligheid**

*Het mobiliteitsaspect werd in zijn totaliteit door ons college gunstig beoordeeld, als volgt: (...)*

*Hiermee heeft ons college ook duidelijk op afdoende wijze de redenen opgegeven waarom het ter zake afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 december 2014. Ons college heeft immers op niet kennelijk onredelijke wijze overwogen dat de inperking van de bedrijfsverharding en bedrijfstoegang - conform het advies van de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling - activiteiten met een zwaar mobiliteitsprofiel uitsluit en de toename van het verkeer door de bouw van de opslaghallen van de nv Moors Fruit bijgevolg dus niet van dien aard is dat de stedenbouwkundige vergunning ervan omwille van redenen van verkeersveiligheid moet geweigerd worden.*

*Door bovendien uitdrukkelijk een verbod van para-agrarische en handelsactiviteiten in de vergunning op te nemen en uitdrukkelijk enkel de bewaring en sortering van eigen geteelt fruit toe te staan, kon ons college er terecht van uitgaan dat er hiermee ook voldoende garanties tegen de door de bezwaarsindieners gevreesde exponentiële toenames van transporten zijn.*

*Wat het advies van de wegbeheerder betreft, staat vast dat deze op 19 december 2014 aan ons college een gunstig advies heeft verleend (zie inventaris stuk nr. 14).*

*In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen stellen, heeft ons college aldus de bezwaren van de verzoekende partijen en het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wel degelijk in ruime mate ontmoet. De uiteindelijke appreciatie, afweging en beslissing omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening komt evenwel uitsluitend toe aan ons college.*

*Concluderend kan met betrekking tot alle aangehaalde elementen gesteld worden dat ons college zijn appreciatiebevoegdheid aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet op kennelijk onredelijke wijze uitgeoefend. Ons college is daarvoor uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft deze op zorgvuldige wijze beoordeeld.*

*...*

3.

De tussenkommende partij antwoordt:

“... ”

**5.3.3. Het middel is gedeeltelijk onontvankelijk**

**118.** *In zoverre de verzoekende partijen het derde middel steunen op een schending van artikel 4.3.1 §2 VCRO, met als reden dat de bestreden beslissing geen voldoende beoordeling zou hebben gemaakt van de mobiliteitshinder, is het middel onontvankelijk bij gebrek aan een eigen en persoonlijk belang in hoofde van de verzoekende partijen.*

**119.** *De verzoekende partijen stellen namelijk dat de uitrusting van de weg niet voorzien zou zijn op het verkeer van vrachtwagens en tractoren en dat dit een verkeersonveilige situatie teweeg zou brengen, zowel voor het weggebruik als automobilist als het weggebruik als fietser “door onder meer de verzoekende partijen”.*

*De verzoekende partijen slagen er aldus niet in enig persoonlijk en eigen belang aan te duiden dat zij bij dit onderdeel van het middel zouden hebben.*

**120.** *Het lijkt er eerder naar dat zij de verkeersveiligheid in het algemeen viseren en daarmee een algemeen belang trachten te behartigen.*

*De verzoekende partijen onderscheiden hun belang aldus niet van het algemeen belang.*

**121.** *Het gevolg hiervan is dat uw Raad zal vaststellen dat het derde middel onontvankelijk is, in zoverre het gesteund is op een schending van artikel 4.3.1 §2 VCRO omdat een afdoende beoordeling van het mobiliteitsaspect zou ontbreken, nu de verzoekende partijen geen eigen en persoonlijk belang kunnen doen gelden ten aanzien van dit middelenonderdeel.*

**122.** *Het middel is in die mate onontvankelijk.*

**5.3.4. Het middel is ongegrond**

**123.** *De verschillende onderdelen van het middel zijn in elk geval ongegrond.*

**5.3.4.1. M.b.t. de beoordeling van de bezwaren uit het openbaar onderzoek**

**124.** *De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij onvoldoende rekening zou hebben gehouden met de bezwaren die ter gelegenheid van het openbaar onderzoek werden geuit. Zij kunnen hier evenwel niet in worden bijgetreden.*

**125.** *De bezwaren werden in de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Alken als volgt samengevat:*

*(...)*

**126.** *Welnu, uit de bestreden beslissing zelf blijkt dat er wel degelijk rekening is gehouden met deze bezwaren en dat elk bezwaar minstens onrechtstreeks werd meegenomen in de besluitvorming. Dit blijkt namelijk uit de volgende passages: (...) (eigen markerings)*



**127.** Aldus blijkt dat de verwerende partij de bezwaren afdoende in acht heeft genomen. Daarbij is er geen enkel aandachtspunt dat door één van de bezwaren werd aangevoerd en dat niet in de bestreden beslissing is gesproken.

**128.** Het is daarbij niet vereist dat elk van de bezwaren apart in zijn volledigheid wordt behandeld. Zo oordeelde de Raad van State reeds:

“Op het eerste gezicht lijkt het niet vereist dat het college van burgemeester en schepenen elk bezwaar of onderdeel van een bezwaar afzonderlijk zou moeten beantwoorden en beoordelen, het lijkt te volstaan, dat de vergunningverlenende overheid in haar besluit aangeeft op welke elementen en argumenten van de goede plaatselijke ordening wordt gesteund om de bouwvergunning te verlenen.”

In casu blijkt uit de bestreden beslissing voldoende duidelijk waarom de aanvraag wordt geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening.

**129.** De kritiek van de verzoekende partijen die inhoudt dat de verwerende partij onvoldoende rekening zou hebben gehouden met de bezwaren die werden geuit ter gelegenheid van het openbaar onderzoek is dan ook onterecht.

#### 5.3.4.2. M.b.t. de beoordeling van de decretale beoordelingselementen

**130.** Art. 4.3.1 §2 VCRO omschrijft welke elementen de vergunningverlenende overheid kan beoordelen om de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te toetsen:

(...)

**131.** Volgens de verzoekende partijen zijn de functionele inpasbaarheid, de hinder m.b.t. schaduw, licht zicht en lawaai en de mobiliteitsimpact onvoldoende in overweging genomen door de verwerende partij. De schending van art. 4.3.1 §2 VCRO, minstens van het zorgvuldigheids- en materiële motiveringsbeginsel, zou hiermee vaststaan.

De verzoekende partijen kunnen hierin evenwel niet worden bijgetreden. De tussenkommende partij bespreekt de drie aangehaalde elementen in de aangegeven volgorde.

#### 5.3.4.2.A. De functionele inpasbaarheid

**132.** Naar oordeel van de verzoekende partijen zou de functionele inpasbaarheid van de aanvraag niet voldoende zijn beoordeeld door de verwerende partij.

**133.** Nochtans is het duidelijk dat de bestreden beslissing het volgende overweegt m.b.t. de inpassing van een dergelijke constructie op de voorziene percelen:

(...)

**134.** De verzoekende partijen stellen verder dat de geplande constructies niet aansluiten bij reeds bestaande plantages, aangezien er momenteel geen plantages voorzien zijn. Hierbij gaan de verzoekende partijen echter volledig voorbij aan de ingediende bouwplannen die in de aanleg van plantages rondom de voorziene constructies zullen worden aangelegd.

**135.** M.b.t. de afstandsregels leest de beslissing:

(...)

De verzoekende partijen laken hierbij het ontbreken van algemene regels over de vraag wanneer er sprake is van een ‘voldoende afstand’. Hierbij mag men niet uit het oog verliezen dat een vergunning steeds een beslissing in concreto vergt en een dergelijke beslissing zich

*niet leent voor het vastleggen van algemene regels. Het ontbreken van een algemeen kader over de afstandsregels kan dan ook niet aan de verwerende partij verweten worden.*

*In casu heeft de verwerende partij in concreto geoordeeld dat een afstand van 20m tot aan de perceelgrenzen volstaat voor een gebouw met een hoogte van 9m70, in een landelijke omgeving. Deze afstand bleek voldoende om de inpasbaarheid van de aanvraag te bevestigen. Waar de verzoekende partijen dus menen dat er met dit beoordelingselement onvoldoende rekening is gehouden, kunnen zij hier dus niet in gevolgd worden.*

**136.** *M.b.t. de bufferstroken stelt de bestreden beslissing:*

*(...)*

*Hieruit blijkt precies dat de verwerende partij zich voldoende bewust is van de bezwaren die in hoofde van de omwonenden kunnen spelen, doch dat zij van oordeel is dat de hinder in casu aanvaardbaar is en de vergunning kan worden verleend.*

**137.** *De verzoekende partijen menen dus onterecht dat er onvoldoende rekening zou zijn gehouden met de functionele inpasbaarheid. Alle punten die in hun verzoekschrift worden aangevoerd, zijn immers besproken bij het nemen van de bestreden beslissing en zijn door de verwerende partij in die mate beoordeeld dat zij het verlenen van de vergunning niet in de weg stonden.*

#### **5.3.4.2.B. Schaduw-, licht-, zicht- en lawaaihinder**

**138.** *De verzoekende partijen menen dat onder meer hun uitzicht verwoest zal worden door de geplande constructies. Daarnaast vrezen zij dat er sprake zou zijn van lawaai- en lichthinder door het verkeer van de af- en aanrijdende wagens.*

*De tussenkomende partij wees er reeds op dat de verwerende partij deze elementen wel degelijk voldoende in overweging heeft genomen bij het nemen van de bestreden beslissing.*

**139.** *M.b.t. de licht- en geluidshinder oordeelde de verwerende partij dat deze elementen het voorwerp zullen uitmaken van de beoordeling van de milieuvergunningsaanvraag of de milieumelding. Deze elementen werden terecht niet als stedenbouwkundige aspecten beschouwd. Het feit dat deze dan ook niet expliciet beoordeeld werden, doet geen afbreuk aan de wettigheid van de voorliggende vergunning.*

**140.** *M.b.t. de visuele hinder oordeelde de verwerende partij dat deze hinder inderdaad bestaande is, docht dat zij aanvaardbaar is in dit bijzondere geval. Er is namelijk, in weerwil van de indruk die de verzoekende partijen trachten te wekken, waar zij spreken over de verwoesting van hun uitzicht, slechts sprake van een geplande constructie met een hoogte van 9m70, hetgeen overeenkomt met de hoogte van een gemiddelde woning van 2 verdiepingen en een schuin dak. Daarenboven is het duidelijk dat niet het gehele uitzicht wordt belemmerd, nu de voorziene loodsen slechts voor een beperkt gedeelte het uitzicht van de verzoekende partijen kunnen beïnvloeden.*

*De verwerende partij kon daarom terecht oordelen dat de visuele hinder in casu aanvaardbaar is.*

#### **5.3.4.2.C. De mobiliteitsimpact**

**141.** In de mate dat het derde middel, in zoverre het gesteund is op de algemene mobiliteitshinder, ontvankelijk is – quod non – zal uw Raad vaststellen dat het middel ongegrond is.

**142.** De verzoekende partijen menen dat de bestreden beslissing bepaalde risico's m.b.t. de verkeersveiligheid erkent – o.m. inzake de veiligheid van fietsers en het gevaarlijk kruispunt tussen de Wolfstraat en de Steenweg – maar dat er geen concrete maatregelen worden voorzien, en er dan onterecht werd geoordeeld dat de vergunning kon worden verleend. Het feit dat het AWV in haar advies vooropstelde dat deze situatie late zou kunnen worden aangepakt, doet hier volgens de verzoekende partijen geen afbreuk aan.

**143.** De bestreden beslissing leest m.b.t. het mobiliteitsaspect als volgt:  
(...) (eigen markering)

Hieruit blijkt dat de verwerende partij wel degelijk voldoende rekening heeft gehouden met de mobiliteitshinder die uit de aanvraag zou kunnen voortvloeien.

**144.** Het feit dat de verwerende partij hierbij voorziet dat er herinrichtingswerken aan het kruispunt en aan de wegenis, o.a. met het oog op het fietsverkeer, kunnen plaatsvinden, doet hieraan geen afbreuk.

Artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO voorziet: (...) eigen markering)

Het feit dat de verwerende partij in dezen rekening heeft gehouden met de toekomstige aanpassingswerken die de mobiliteitssituatie zullen verbeteren, doet bijgevolg geen afbreuk aan de wettigheid van de bestreden beslissing. Het mobiliteitsaspect is afdoende beoordeeld.  
..."

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota:

" ...

### **3.2. Repliek verwerende partij**

- De verwerende partij citeert in haar antwoordnota uit de bestreden beslissing en argumenteert dat het zuinig ruimtegebruik een determinerend motief kan vormen voor het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning, en dat de hinderaspecten niet kennelijk onredelijk werden beoordeeld. Door het inperken van de bedrijfsverharding en bedrijfstoegang zouden activiteiten met een zwaar mobiliteitsprofiel worden uitgesloten, waarbij de toename van het verkeer door de bouw van de hallen niet van die aard zou zijn dat de vergunning om redenen van verkeersveiligheid moet geweigerd worden. Door het verbod op para-agrarische activiteiten in de voorwaarden op te nemen zouden er eveneens voldoende garanties zijn tegen de gevreesde exponentiële toename van transporten. De bezwaren en het andersluidend standpunt van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar zouden in de bestreden beslissing zijn ontmoet.

Verzoekende partijen wensen in eerste instantie te wijzen op de hierboven vermelde uiteenzetting die het afdoend karakter van de motivering, het zorgvuldig karakter van het onderzoek van de aanvraag evenals de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de zin van art. 4.3.1 VCRO ontkracht.

Daarnaast blijft ,het aspect aangaande de ontbrekende tegemoetkoming door de bestreden beslissing aan de 'actuele' problemen van verkeersveiligheid waarvan het bestaan uitdrukkelijk wordt erkend, zowel in de adviezen van het Agentschap Wegen en Verkeer, als in het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar, als in de bestreden beslissing, zowel wat betreft a) het fietsverkeer dat in de Wolfstraat wordt getroffen door de aanzienlijke toename in verkeerstrafiek vanwege tractors, vrachtwagens en auto's (zie de uiteenzetting hierboven), als b) de verkeersonveilige kruispunten van zowel de Wolfstraat met de N722 aan de ene kant van de straat, als de Wolfstraat met de N80 aan de andere kant van de straat, volledig onbesproken in de antwoordnota.

De inperking van de bedrijfsverharding en bedrijfstoegang laten het actueel probleem van verkeersveiligheid onverlet.

Een mogelijke en derhalve 'onzekere' toekomstige oplossing van de erkende en vastgestelde verkeersproblematiek die wordt veroorzaakt door de thans bestreden beslissing/vergunde aanvraag, en een determinerend element is bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (zie de uitdrukkelijke erkenning van het aspect 'veiligheid' en 'mobiliteitsimpact' als beginselen van goede ruimtelijke ordening in de zin van art. 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO), kan geenszins als zijnde 'afdoende' in aanmerking worden genomen om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening en vergunbaar te maken.

De bestreden beslissing moet dan ook worden vernietigd.

### **3.3. Repliek tussenkomende partij**

- In zoverre de tussenkomende partij de onontvankelijkheid van het middel opwerpt voor zover de schending van art. 4.3.1, § 2 VCRO wordt opgeworpen nu een afdoende beoordeling van het mobiliteitsaspect ontbreekt, argumenterende dat de verzoekende partijen in casu geen eigen en persoonlijk belang zouden kunnen doen laten gelden, maakt de tussenkomende partij volledig abstractie van het feit dat de verzoekende partijen respectievelijk woonachtig zijn te 3570 ALKEN, Steenweg 363 en Steenweg 379, zijnde in de onmiddellijke omgeving van het voorwerp van de aanvraag, waarbij zij zowel als voetganger, fietser als automobilist worden geconfronteerd met de nadelige gevolgen van het zwaar vrachtvervoer en de verkeersonveiligheid in de onmiddellijke omgeving als gevolg van de voorwaardelijk vergunde aanvraag.

Dat verzoekende partijen dan ook een belang hebben bij het opwerpen van het middel dat hierop betrekking heeft, behoeft geen verder betoog.

Dat ook andere omwonenden de gevolgen ondergaan van de verkeersonveilige situatie ontheemt geenszins het belang van de verzoekende partijen bij het opgeworpen middel.

- Voor wat betreft de gegrondheid van het middel beperkt de tussenkomende partij zich voor wat betreft het opgeworpen gebrek aan concrete beoordeling van de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde in de omgeving, tot een verwijzing naar de bestreden beslissing.

Zoals reeds uiteen gezet in het verzoekschrift en hier wordt hernomen blijkt evenwel geen afdoende concrete beoordeling hiervan uit de bewoordingen van de bestreden beslissing.

Voor wat betreft o.m. de licht- en geluidshinder erkennen de verwerende en de tussenkomende partij uitdrukkelijk en onomwonden dat de bestreden beslissing ter zake geen motivering bevat. Als argument wordt in de antwoordnota/schriftelijke uiteenzetting opgeworpen dat het een facet zou zijn dat wordt beoordeeld in het kader van de milieuvergunning.

Het kan bezwaarlijk worden betwist dat licht- en geluidshinder een 'hinderaspect' uitmaken, zijnde een uitdrukkelijk in art. 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO vermeld beginsel van goede ruimtelijke ordening.

Door de licht- en geluidshinder niet de betrekken bij de beoordeling van de aanvraag, terwijl zij niettemin wezelijke hinderaspecten vormen gelet op het concrete voorwerp en omvang van de aanvraag en de plaats waar de verzoekende partijen wonen ten opzichte van het voorwerp van de aanvraag, is er mede spreke van een kennelijk onredelijke beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing moet dan ook worden vernietigd.

Voor wat betreft de visuele hinder wordt het onaanvaardbaar karakter bijkomend aangetoond door recente foto's (stuk 23) die de huidige stand van de uitgevoerde werken weergeven en aantonen dat niet alleen het onaangeroerd open agrarisch gebied op onaanvaardbare wijze wordt aangetast door de diepe insnijding en de majestueuze constructie en de minstens even grote verharde oppervlakte die wordt aangewend voor het stapelen van palloxe en het stallen van vrachtwagens, maar ook het uitzicht van de verzoekende partijen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast door de constructies.

Voor wat betreft het mobilitétsaspect en de verkeersonveiligheid en de vaststelling door de verzoekende partijen dat in casu in de bestreden beslissing niet is terug te vinden hoe door toedoen van de stedenbouwkundige vergunning 'thans' tegemoet wordt gekomen aan de 'actuele' problemen van verkeersveiligheid die de bestreden beslissing met zich zal brengen, zowel wat betreft a) het fietsverkeer dat in de Wolfstraat zal worden getroffen door de aanzienlijke toename in verkeerstrafiek vanwege tractoren, vrachtwagens en auto's (zie de uiteenzetting hierboven), als b) de verkeersonveilige kruispunten van zowel de Wolfstraat met de N722 aan de ene kant van de straat, als de Wolfstraat met de N80 aan de andere kant van de straat, argumenteert de tussenkomende partij volledig uit het niets 'dat de verwerende partij hierbij voorziet dat er herinrichtingswerken aan het kruispunt en aan de wegenis, o.a. met het oog op het fietsverkeer, kunnen plaatsvinden' (p. 42, randnummer 144 schriftelijke uiteenzetting tussenkomende partij) waarbij voormelde vervolgens wordt voorgesteld als zijnde een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' waarmee de verwerende partij rekening zou hebben gehouden.

In eerste instantie is in de bestreden beslissing zelf geen enkel spoor terug te vinden van 'herinrichtingswerken aan het kruispunt en aan de wegenis', waarbij evenmin enig spoor hiervan, laat staan van deze intenties, laat staan van de kwalificatie hiervan als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' is terug te vinden in de antwoordnota van de verwerende partij.

Bezwaarlijk kunnen door de aanvrager als tussenkomende partij á posteriori motieven worden toegevoegd aan de vergunningsbeslissing van de verwerende partij.

In tweede instantie blijkt bovendien noch uit de bestreden beslissing, noch uit de antwoordnota van de verwerende partij dat er hierbij sprake is van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van art. 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO.

*De eigen invulling door de tussenkomende partij als aanvrager van de lacune in de bestreden beslissing bevestigt de tekortkoming en onwettigheid van de bestreden beslissing, reden waarom zij moet worden vernietigd.*

*...*

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij antwoordt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

*“ ...*

*5.3.4.1. M.b.t. het beantwoorden van de bezwaren uit het openbaar onderzoek*

**199.** *De tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partijen niet betwisten dat uit de rechtspraak waar de tussenkomende partij naar verwees, voldoende blijkt dat de vergunningverlenende overheid niet gehouden is om op elk afzonderlijk bezwaar een expliciet antwoord te formuleren.*

*Aangezien de verzoekende partijen dit gegeven niet betwisten, leggen zij zich neer bij de argumentatie van de verwerende en de tussenkomende partij dienaangaande.*

*5.3.4.2. M.b.t. de beoordeling van de beoordelingselementen*

*5.3.4.2.A. De ontvankelijkheid*

**200.** *Voor wat de exceptie van het ontbrekend belang betreft aangaande het onderdeel van het middel dat op de vermeende verkeershinder is gesteund, verwijst de tussenkomende partij terug naar punt (...)*

**201.** *In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat zij als gebruikers van de weg eveneens belang zouden hebben bij dit onderdeel van het middel.*

**202.** *De tussenkomende partij stelt echter vast dat dit niet duidelijk blijkt uit het verzoekschrift van de verzoekende partijen.*

*Integendeel, in hun verzoekschrift stellen de verzoekende partijen expliciet dat zij deze kritiek voor uw Raad aanvoeren in naam van alle weggebruikers. Hiermee voldoen zij niet aan de vereiste van een eigen, persoonlijk belang, dat ook moet bestaan bij elk afzonderlijk middel.*

**203.** *Het spreekt voor zich dat de verzoekende partijen dit gebrek aan belang bij dit onderdeel van het middel niet kunnen herstellen in een wederantwoordnota.*

*5.3.4.2.8.B. De gegrondheid*

*5.3.4.2.B.a. Functionele inpasbaarheid*

**204.** *De verzoekende partijen menen dat uit de argumentatie van de verwerende en de tussenkomende partij, waarbij de bestreden beslissing uitvoerig werd geciteerd, nog steeds niet blijkt dat een afdoende, concrete beoordeling van de functionele inpasbaarheid zou zijn gemaakt.*

*Dit standpunt kan niet gevolgd worden.*

**205.** Uit de geciteerde passages (...**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) blijkt immers dat de verwerende partij voldoende rekening heeft gehouden met de inpasbaarheid van de constructies, de afstand tot de bestaande bebouwing (de woningen van de verzoekende partijen) en de inplanting van de bufferstroken.

**206.** De verzoekende partijen lichten niet toe waarom deze beoordeling alsnog ontoereikend zou zijn.

**207.** Minstens blijkt duidelijk dat de verwerende partij van haar beoordelingsvrijheid gebruik heeft gemaakt om te oordelen dat de aanvraag in casu functioneel inpasbaar is. De tussenkomende partij herinnert eraan dat een vergunningverlenende overheid van haar beoordelingsvrijheid gebruik kan maken binnen de grenzen van de redelijkheid. De verzoekende partijen voeren niet aan dat de verwerende partij een kennelijk onredelijke beslissing zou hebben genomen. A fortiori

#### 5.3.4.2.B.b. Licht- en geluidshinder

**208.** Naar oordeel van de verzoekende partijen vormen aspecten als licht- en geluidshinder wel degelijk beoordelingselementen die in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsprocedure beoordeeld moeten worden.

Artikel 4.3.1, §2 VCRO bepaalt:  
(...) (eigen markering)

**209.** Uit deze bepaling volgt dus letterlijk dat, onder andere, hinderaspecten van een stedenbouwkundig project maar moeten worden beoordeeld voor zover dit noodzakelijk is.

Daarenboven schrijft de voormelde bepaling uit de VCRO hoegenaamd niet voor dat per definitie ook licht- en geluidshinder tot de bedoelde hinderaspecten behoren.

**210.** In casu heeft de verwerende partij de beoordeling gemaakt dat de vermeende licht- en geluidshinder niet moest worden beoordeeld, aangezien deze aspecten nog aan bod zullen komen bij de beoordeling van een milieuvergunningsaanvraag, dan wel een milieumelding, die noodzakelijk zal zijn voor het project van de tussenkomende partij.

Hiermee is het dus voldoende duidelijk dat de verwerende partij van oordeel was dat de beoordeling van deze elementen niet noodzakelijk was in het licht van deze stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, zodat zij dan ook geen inhoudelijke beoordeling moest maken van de vermeende licht- en geluidshinder.

**211.** De vraag of de beoordeling van bepaalde elementen uit artikel 4.3.1, §2 VCRO noodzakelijk / relevant is, kan met de gebruikelijke beoordelingsvrijheid worden beantwoord door de verwerende partij.

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat het standpunt dat de vermeende licht- en geluidshinder niet noodzakelijkerwijze moest worden beoordeeld, aangezien deze element in het kader van de milieuvergunningsaanvraag of –melding zullen worden beoordeeld, kennelijk onredelijk zou zijn.

#### *5.3.4.2.B.c. Visuele hinder*

**212.** *De verzoekende partij brengt nieuwe stukken bij, op basis waarvan de visuele hinder bijkomend zou kunnen worden aangetoond.*

**213.** *De verzoekende partijen zullen evenwel niet kunnen betwisten dat het uw Raad niet toekomt een beoordeling van de feiten uit het dossier te maken en dat uw Raad dus niet de bevoegdheid heeft om te oordelen over de aanvaardbaarheid van een eventueel hinderaspect.*

*Een dergelijke beoordeling mag uitsluitend worden gemaakt door de vergunningverlenende overheid.*

**214.** *In casu is dit dan ook gebeurd. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing geoordeeld dat er geen visuele hinder kan worden weerhouden, die zou maken dat de vergunningsaanvraag moest worden geweigerd.*

*Om tot dit besluit te komen, beschikt de verwerende partij over een beoordelingsvrijheid, die slechts door het redelijkheidsbeginsel wordt ingeperkt.*

*De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn.*

#### *5.3.4.2.B.d. Mobiliteitshinder*

**215.** *Ten slotte overtuigt ook de argumentatie m.b.t. de vermeende mobiliteitshinder niet.*

**216.** *De verzoekende partijen lijken een verkeerde interpretatie te geven aan de bewoordingen van de bestreden beslissing.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt namelijk duidelijk dat de verwerende partij alle relevante elementen in overweging neemt en tot de beoordeling komt dat er geen onaanvaardbare mobiliteitshinder zou ontstaan uit de aanvraag.*

**217.** *Noch uit de bestreden beslissing, noch uit het gunstige advies van het Agentschap Wegen en Verkeer district Sint-Truiden van 19 december 2014 blijkt dat er een onaanvaardbaar aantal verkeersbewegingen zou worden gegenereerd uit de aanvraag of dat er rechtstreeks uit het project van de tussenkomende partij een verkeersonveilige situatie zou ontstaan.*

**218.** *De opmerking uit het advies van het AWV, die werd hernomen in de bestreden beslissing, houdende een suggestie dat de fietsinfrastructuur kan worden aangepakt, doet dan ook geen afbreuk aan het feit dat ook in de actuele situatie er geen onaanvaardbare verkeershinder is. Dit is de wezenlijke conclusie van het advies van het AWV waarop het gunstige advies gesteund is. De suggestie dat het verkeerspunt in de toekomst nog kan worden verbeterd is, gelet op de vaststelling dat er geen onaanvaardbare verkeershinder voortvloeit uit de aanvraag, de overtoellig.*

*De verzoekende partijen gaan hieraan voorbij.*

**219.** *Niets weerhoudt overigens het AWV om bijkomend een vrijblijvende suggestie te doen aangaande de heraanleg van de fietsinfrastructuur in de buurt van het project van de*



*tussenkomende partij. Net zo zeer weerhoudt niets dat de verwerende partij deze opmerking eveneens vermeldt in de bestreden beslissing.*

**220.** *De tussenkomende partij wijst er overigens op dat de voorgestelde infrastructuurwerken niet in direct verband staan met het project dat zij wenst te realiseren. De suggestie aangaande eventueel uit te voeren infrastructuurwerken voor fietsers, meer bepaald om de veiligheid voor fietsers aan het kruispunt met de Wolfstraat te verbeteren, zou immers allicht evenzeer relevant zijn indien er geen sprake was van de voorliggende stedenbouwkundige vergunning.*

**221.** *Opnieuw wijst de tussenkomende partij er nog op dat de verwerende partij over een ruime beoordelingsvrijheid beschikt bij het beoordelen van de mobiliteitsimpact van de aanvraag. Uw Raad kan hierin slechts ingrijpen indien de verwerende partij hieraan een kennelijk onredelijke invulling zou hebben gegeven. De verzoekende partijen maken een dergelijke kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing niet aannemelijk.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### **1.**

Uit het feitenrelaas blijkt dat het agentschap Wegen en Verkeer in het voorwaardelijk gunstig advies van 21 oktober 2014, ondanks de door de tussenkomende partij bijgebrachte mobiliteitsstudie, de combinatie vrachtverkeer-fietsverkeer als “aandachtspunt” blijft beschouwen, met name dat het kruispunt Wolfstraat-Steenweg voor alle weggebruikers veiliger kan worden aangelegd. Uit het dossier blijkt dat de verzoekende partijen wonen aan de Steenweg, in het bijzonder ter hoogte van dit kruispunt (tweede verzoekende partij) of nabij (eerste verzoekende partij), en dat zij in hun bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek de aandacht van het vergunningverlenend bestuursorgaan hebben willen vestigen op de verkeersveiligheid.

In de bestreden beslissing wordt erkend dat het mobiliteitsaspect “belangrijk” is en dat volgens de mobiliteitsstudie de verkeersgeneratie op piekdagen tijdens de oogstperiode 20 tractor-, 4 vrachtwagen- en 7,5 personenwagenbewegingen omvat. De tussenkomende partij kan dan ook niet met goed gevolg het persoonlijk belang van de verzoekende partijen bij het middel betwisten, voor zover zij in hun verzoekschrift wijzen op de “*onaangepaste uitrusting van de weg voor het zwaar vervoer, aantasting van de verkeersveiligheid o.m. voor wat betreft het weggebruik door de verzoekende partijen in hun hoedanigheid van fietser en automobilist*”, en hiermee de beoordeling in de bestreden beslissing van het aspect mobiliteit en verkeersveiligheid bekritisieren. Bovendien is bij de voorgaande bespreking van het tweede middel vastgesteld dat de planaanpassingen de ontsluiting op de gevraagde site hebben gewijzigd.

##### **2.1**

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan daarbij zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht, kan hij enkel aan de hand van de concrete gegevens van de zaak nagaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij

op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het gegeven dat de agrarische activiteiten van een fruitteeltbedrijf en de hierop afgestemde (para-agrarische) nevenactiviteiten in de regel conform zijn met de bestemming agrarisch gebied, belet niet dat een vergunningverlenende overheid het aangevraagde evenzeer moet toetsen aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

## 2.2

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van andersluidende adviezen en bezwaarschriften en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op die punten des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Uit de samenvatting in de bestreden beslissing van de ingediende bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek blijkt dat de bezwaarindieners, waaronder de verzoekende partijen, hebben gewezen op het “industriële karakter” van de aanvraag en onder meer volgende hinderaspecten: verkeersonveiligheid, visuele hinder, schaduwhinder, geluidshinder, lichthinder, wateroverlast, watervervuiling, luchtverontreiniging, sproeistoffen, geurhinder en overlast door ongedierte.

In het ongunstig verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, gevolgd door het college in eerste aanleg, wordt bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening onder meer overwogen dat (1) de schaal van de gebouwen overeenstemt met wat gangbaar is voor de opgegeven bestemming en gebruik, maar dat naar ruimtegebruik de inplanting van de bedrijfsgebouwen moet worden herbekeken om redenen dat (a) het aangewezen is een voldoende grote afstand tot de aanpalende bebouwing te voorzien en een voldoende groene zichtbuffer (zomer en winter) aan te leggen rondom de bedrijfsgebouwen om de impact naar de omwonenden terug te brengen naar een aanvaardbaar niveau (b) de voorziene afstand van 20 meter voor hal 2 tot de linker perceelgrens er voor zorgt dat er een “onaanvaardbare” visuele hinder wordt gecreëerd naar de aanpalende woningen, zodat de impact van de grootte van de gebouwen tot een aanvaardbaar niveau herleid wordt (2) het dossier moet worden aangevuld met gegevens inzake het aspect verkeersveiligheid alvorens een gefundeerde beoordeling hierover kan gemaakt worden.

Uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat onder meer ongunstig wordt geadviseerd om redenen van verkeersveiligheid (gebrek aan veilig fietspad langsheen de Wolfstraat) en ruimtegebruik (aanleg van niet noodzakelijke bedrijfsverharding en ontoereikende infiltratievoorziening). De gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben om verschillende redenen van goede ruimtelijke ordening andersluidende standpunten ingenomen, waardoor de verwerende partij deze des te concreter en preciezer moet beantwoorden.

## 3.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat het bouwterrein zich onder meer situeert in een “ingesloten” landbouwgebied op de overgang naar het natuurgebied Lampse Beemden, dat het gebied niet werd herbevestigd als agrarisch gebied, dat het terrein ontsloten wordt via de Wolfstraat naar de Steenweg en de N80 (expresweg Hasselt-Genk), en dat de Wolfstraat, waar de bouwplaats zich bevindt, niet is uitgerust als (lokale) verbindingsweg omdat deze geen fietspad heeft en het fietsverkeer zich op de rijweg bevindt. Verder wordt overwogen dat het terrein paalt aan de tuinzones van het aanpalende woonlint en achteraan aan “open” ruimtegebied.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt ook uitvoerig de omvang en uiterlijk van de gevraagde loodsen. Zo wordt onder meer vastgesteld dat hal 1 (1.573m<sup>2</sup>) een voorgevelbreedte heeft van 54,45 meter, een bouwdiepte van 30 meter en een hoogte van 9,70 meter, waarbij de hoogte van de bureelruimte plaatselijk beperkt is tot 3,20 meter en dat tegen de voorgevel een terras (100m<sup>2</sup>) voorzien wordt, en dat hal 2 (1.500m<sup>2</sup>) een voorgevelbreedte heeft van 30 meter, een bouwdiepte van 50 meter, een hoogte van 9,70 meter. Beide loodsen hebben een plat dak.

De gevelmaterialen van hal 1 omvatten lichtgrijze sandwichpanelen met witte en groene verticale accenten en plint in lichtgrijs beton, plaatselijk gevelmetselwerk en antracietgrijs buitenschrijnwerk, en deze van hal 2 zijn lichtgrijze sandwichpanelen met plint in lichtgrijs beton en antracietgrijs buitenschrijnwerk. In de verdere overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij hieruit afleidt dat de bouwaanvraag betrekking heeft op infrastructuur met een “industriële karakter” voor het inpakken, conditioneren, opslaan en laden en lossen van vers fruit. Inzake de aanplant van fruitplantages (1,82 ha) wordt vastgesteld dat deze zal bestaan uit “laagstamfruit”.

#### 4.1

In de mate de verzoekende partijen een uitspraak wensen te bekomen over de vraag of de afstand van de loodsen, met name hal 2, tot de perceelgrenzen al dan niet “voldoende” is, trachten zij een opportuniteitsoordeel te bekomen waarvoor de Raad niet bevoegd is. De Raad mag zich immers niet in de plaats stellen van de verwerende partij. Tegenover de beweringen van de verzoekende partijen over de *schaduwhinder* staat de studie “schaduwoptreding” van de tussenkomen partij op grond waarvan verwerende partij in de bestreden beslissing niet onredelijk lijkt te besluiten dat “geen abnormale” schaduwhinder zal ontstaan. De door de verzoekende partijen bijgebrachte 3D-simulaties geven slechts een beeld van de visuele hinder maar niet van de mate waarin zij eventueel schaduwhinder zullen ondervinden, waardoor zij niet aantonen dat de beoordeling van de verwerende partij hieromtrent steunt op foutieve feitelijke gegevens. Het blijkt dat de verwerende partij zich heeft vergewist van de hoogte en omvang van de loodsen

In de mate de verdere beoordeling in de bestreden beslissing, met name bij de overwegingen in de bestreden beslissing dat de inplantingswijze van de loodsen een “aantasting” van het open ruimtegebied en “visuele hinder” voor de aanpalende tuinzones inhoudt, steunt op het principe van zuinig ruimtegebruik gaat de beoordeling in de bestreden beslissing niet uit van de in de omgeving bestaande relevante toestand zoals vereist door artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. De verwerende partij geeft in haar antwoordnota immers aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing in deze mate uitgaat van een “afweging van belangen”. De overweging in de bestreden beslissing dat de woningen (van de verzoekende partijen) zich situeren “te midden van” te exploiteren agrarisch gebied, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

Het onzorgvuldig karakter van deze beoordeling blijkt des te meer uit de overwegingen in de bestreden beslissing dat de gevraagde loodsen een “industriële karakter” vertonen en liggen binnen een bestemmingszone dat “niet werd herbevestigd als agrarisch gebied”. In het bijzonder moet het bezwaar inzake “het verdwijnen van het vrije zicht en de landelijke omgeving”, zoals geuit bij het openbaar onderzoek en uitdrukkelijk vermeld in de bestreden beslissing, afdoende bij de beoordeling worden betrokken. Het blijkt immers dat het zicht vanop het eigendom van de tweede verzoekende partij naar het open ruimtegebied, in het bijzonder door de inplantingsplaats van hal 2, sterk zal worden belemmerd. De motivering in de bestreden beslissing dient op dit punt des te concreter en preciezer te zijn wegens het ongunstig verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar die uitdrukkelijk wijst op de “onaanvaardbare” impact van de visuele hinder naar de aanpalende woningen wegens de grootte van de gebouwen. Tot slot moet de verwerende partij bij het nemen van een nieuwe beslissing rekening houden met het gegeven dat de fruitplantages rondom de constructies laagstammig zijn.

#### 4.2

Ook het *verkeersveiligheids- en mobiliteitsaspect* blijkt niet met de nodige zorgvuldigheid in de bestreden beslissing door de verwerende partij te zijn beoordeeld. Los van de vraag of de inperking van de bedrijfsverhardingen en -toegangen op de gevraagde bedrijfssite volstaat voor het uitsluiten van een zwaar mobiliteitsprofiel, moet hier worden herhaald dat de beoordeling in de bestreden beslissing hieromtrent reeds onwettig is bevonden in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals vastgesteld onder het tweede middel.

In de mate de verwerende partij in de bestreden beslissing de *overige hinderaspecten* (waaronder geluid-, licht-, geurhinder, luchtverontreiniging, ongedierte en sproeistoffen) beschouwt als aspecten die in de milieuvergunnings- of meldingsprocedure behandeld worden en voor haar geen grond (kunnen) vormen voor het weigeren van de stedenbouwkundige aanvraag, faalt de beoordeling in de bestreden beslissing in rechte. Hoewel een stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning elk hun eigen finaliteit hebben, moet de verwerende partij bij de beoordeling van het stedenbouwkundig aanvraagdossier als vergunningverlenende overheid ook rekening houden met hinderaspecten van het voorwerp van de aanvraag, met name moet zij deze binnen de stedenbouwkundige vergunningsprocedure beoordelen vanuit een ruimtelijk oogpunt. Het blijkt niet dat de verwerende partij deze beoordeling in de bestreden beslissing heeft gemaakt.

Het gegeven dat de bestreden beslissing deze hinderaspecten “in bijkomende orde” vermeld, maakt deze aspecten niet “overbodig”, in tegenstelling tot wat de tussenkomen partij lijkt te stellen, alleen al om het feit dat deze hinderaspecten in de bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek relevant werden geacht. De verwerende partij moet minstens motiveren waarom deze aspecten, in het licht van het voorwerp van de aanvraag, stedenbouwkundig niet relevant zijn.

#### 5.

Het derde middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### **D. Overige middelen**

De Raad onderzocht het tweede onderdeel van het vierde middel niet, omdat dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv MOORS FRUIT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 februari 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 2 opslaghallen op de percelen gelegen te 3570 Alken, Wolfstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie I, nummers 162N, 162W, 160H, 161E, 159K en 158E.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 24 oktober 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER