

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0761
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0092/A

Verzoekende partij	de heer Klik hier als u tekst wilt invoeren. [REDACTED] vertegenwoordigd door advocaat Erik BERX met woonplaatskeuze op het kantoor te 3590 Diepenbeek, Sint-Servatiusstraat 55
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkomenende partij	de bvba MAC QUEEN FRUIT vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 161

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 22 april 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de nieuwbouw van een frigoloods, een sorteerloods en bijkomende erfverharding op de percelen gelegen te 3800 Sint-Truiden, Dekkenstraat 61, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie A, nummers 734M, 738B en 790D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 februari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 13 maart 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 februari 2018.

Advocaat Erik BERX voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Gerald KINDERMANS 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.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 11 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Truiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de nieuwbouw van een frigoloods, een sorteerloods en bijkomende erfverharding” op een perceel gelegen te 3800 Sint-Truiden, Dekkenstraat 61.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 april 1977, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 januari 2016 tot en met 23 februari 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend. De verzoekende partij dient haar bezwaarschrift te laat in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 28 januari 2016 gunstig:

“...

In antwoord op uw boven vermeld schrijven, ontvangen op 22/01/2016, heb ik de eer U mede te delen dat uit landbouwkundig oogpunt een gunstig advies kan gegeven worden. Voorliggende plannen betreffen een hernieuwde aanvraag met betrekking tot het bouwen van een frigoloods, sorteerloods, regularisatie en aanleg van bijkomende verhardingen. Enkel het infiltratiebekken werd gewijzigd en in oppervlakte en inhoud verdubbeld naar aanleiding van een negatief advies van de dienst watering. De bouwplaats is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied.

Het infiltratiebekken wordt maar liefst 100% groter uitgevoerd dan volgens de berekende hoeveelheid nodig is. Daarnaast wordt ook het hemelwater van de te regulariseren stelconplaten met open voeg naar het infiltratiebekken afgeleid. Deze verruiming betreft een overbodige ruimtebeslag van herbevestigd gebied. Het departement Landbouw & Visserij wenst op te merken dat een mogelijks probleem van wateroverlast elders in de gemeente niet kan worden verhaald op de individuele bouwheer, door het infiltratiebekken 100% groter uit te voeren dan de berekende hoeveelheid die nodig is om de voorgestelde bedrijfsuitbreiding te realiseren. De opgelegde maatregel betreffende de verruiming van het infiltratiebekken heeft bovendien m. i. geen milderend effect op mogelijke wateroverlast stroomafwaarts. Het infiltratiebekken is immers niet gekoppeld aan een waterloop.

Aan de voorgestelde bedrijfsgebouwen werden er geen wijzigingen aangebracht. Het eerder uitgebracht advies met ref. 2015 045857 dd. 18/09/2015 met betrekking tot deze bedrijfsgebouwen blijft onverkort gehandhaafd. Het betreft een verantwoorde uitbreiding

van een ruim volwaardig fruitteeltbedrijf: De plannen stemmen bouwtechnisch overeen met wat voor de opgegeven bestemming en gebruik gangbaar en bedrijfseconomisch zinvol is.
...

De dienst Water en Domeinen van het Provinciebestuur Limburg verwijst in haar advies van 11 februari 2016 naar haar eerder gunstig advies van 13 oktober 2015. Dit luidt als volgt:

“ ...

DEEL 2 WATERADVIES I.V.M. DE WATERTOETS

(decreet integraal waterbeleid artikel 8)

1 Beschrijving van het watersysteem

- Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 2de resp. 3de categorie; zie hoger.
- Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied.
- Het perceel is daarenboven gelegen in:
 - o het bekken van de Demer
 - o het deelbekken van de Melsterbeek.

2 Waterplannen

In het deelbekkenbeheerplan van de Melsterbeek zijn voor deze locatie geen specifieke acties opgenomen.

3 Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer - artikel 5

Het toepassen van het instrument watertoets op deze aanvraag, resulteert in volgende aanbevelingen :

- Vraag advies m. b. t. de richtlijn gewijzigde afstromingregime;
- Voor alle andere richtlijnen is een positieve uitspraak mogelijk.

Richtlijn gewijzigde afstromingsregime

Voor de richtlijnen "gewijzigde afstroomhoeveelheid" en/of "gewijzigde infiltratie naar het grondwater" is een positieve uitspraak mogelijk indien tenminste voldaan wordt aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen (8 oktober 2013).

Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1 000 m² moet door de vergunningverlenende instantie advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. Op basis van informatie in het aan vraagdossier (aanstijpt hemelwater) kan worden afgeleid dat de totale verharde oppervlakte ruim 6.500 m² bedraagt.

Gelet op de grote verharde oppervlakte en aangezien er stroomafwaarts van deze locatie effectief overstromingsgevoelige gebieden gelegen zijn, is de kans reëel dat de toename van de afstromingshoeveelheid (afstromend regenwater), te wijten aan de verharding, aanleiding zal geven tot bijkomende overlast (bijv. overbelasting rioleringsstelsel, wateroverlast in straten, woningen,) Dit is zeker zo in Zepperen! Zo is Zepperen van oudsher een nat gebied, maar het gebeurt steeds vaker dat straten en huizen onder water komen te staan. Bovendien is er steeds een minder grote bui nodig om deze overlast te veroorzaken. Regenbuien in augustus en november 2011 en januari 2012 zorgden op sommige plaatsen voor wateroverlast. De oorzaken voor deze ellende zijn niet ver te zoeken.' de natuurlijke buffers op de "Bondsberg" (d.i. bovenstrooms gebied) zijn er niet meer, Zepperen wordt stilaan dicht gebouwd en verhard, en het rioolstelsel is zeer verouderd en niet voorzien op de toename van de verharding. Dit alles zorgt ervoor dat het grootste deel van het regenwater snel wordt afgevoerd richting "Laag-zepperen". De beken kunnen deze toenemende watervloed niet aan met wateroverlast in o.a. de Klein Dekkenstraat, Klein d'Oyestraat en d'Oyestraat tot gevolg.

Om de te verwachten effecten van de toename in afstroomhoeveelheid te beperken/vermijden, voorziet de bouwheer in de aanleg van een ruim infiltratiebekken met

een buffercapaciteit van 163.000 liter en een oppervlakte van 270 m². Er wordt eveneens een regenwaterput van 10.000 liter geplaatst waarvan de overloop is aangesloten op het infiltratie-bekken. Het infiltratiebekken is niet voorzien van een overloop. Volgens de informatie in het aan vraagdossier is slechts een deel van de nieuwe verharding aangesloten op dit, infiltratiebekken. De verharding in selcon-betonplaten (839 m²) die zonder vergunning werd aangelegd, en waarvoor in huidige aanvraag een regularisatie werd aangevraagd, is niet op dit bekken aangesloten!

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid is de locatie niet gelegen in een infiltratiegevoelig gebied (zie figuur 1). Algemeen wordt aangenomen dat de infiltratiecapaciteit van leembodems beperkt is.

De voorgestelde infiltratievoorziening in de aanvraag is dan ook geen optimale/doeltreffende maatregel om de te verwachten effecten van de toename in afstromingshoeveelheid te beperken en/of te vermijden. Immers de kans bestaat dat de infiltratievoorziening na verloop van tijd continu vol zal staan (o.a. wegens te lage infiltratiecapaciteit) en dus geen wezenlijke bijdrage in de buffering van hemelwater zal leveren.

...

Vandaar dat we mogen besluiten dat de voorgestelde ingrepen significant schadelijke effecten zullen veroorzaken m. b. t. het aspect gewijzigd afstromingsregime.

DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

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 frigo-, sorteerloods en erfverharding een significante verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft.

De te verwachten significante effecten kunnen evenwel worden vermeden/beperkt indien volgende voorwaarden worden opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning:

- Om de beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem ter plaatse van de locatie te compenseren dient de oppervlakte én capaciteit van de oorspronkelijke infiltratievoorziening te worden verdubbeld. De uitbreiding kan het best gebeuren zoals aangegeven op het plan in bijlage. Zo wordt het opgevangen hemelwater over een grotere oppervlakte uitgespreid, wat de infiltratie bevordert. Bovendien komt de infiltratievoorziening minder snel vol te staan;

- De te regulariseren betonverharding moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening. Dit kan door langs de betonverharding een greppel te voorzien met opvang via een slokker. De opvang en afvoer van hemelwater van de te regulariseren betonverharding kan het best gebeuren zoals aangegeven op het plan in bijlage.

Het wateradvies is dan ook voorwaardelijk gunstig

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 april 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden; dat de aanvraag driedig is:

1. De nieuwbouw van ULO cellen, welke nodig zijn om de opslagcapaciteit voor het steeds groter wordende areaal te verruimen
2. De hieraan gekoppelde sorteerloods wordt zodanig georganiseerd om te kunnen voldoen aan de nieuwste BRC normen, die de hygiëne en voedselveiligheidseisen vastleggen voor de voedselverwerkende bedrijven

3. een betonverharding: de driehoek tussen nieuwbouw loods en de voorliggende buurtweg wordt verhard om op deze wijze een berijdbaar en centraal gelegen bedrijfserf te verkrijgen. Voor de bestaande stelconplaten wordt een regularisatie aangevraagd.;

*dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;
dat het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;*

Gelet op het feit dat er bij het openbaar onderzoek geen enkel bezwaar of opmerking binnen kwam;

Gelet op het gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij;

Gelet op het gunstig advies van Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Hulpverleningszone Zuid-West Limburg;

Gelet op het voorwaarde gunstig advies van de Mobiliteitsambtenaar:

Uit de mobiliteitstoets blijkt dat er gemiddeld per dag 22 vervoersbewegingen plaatsvinden. Hiervan gebeuren er 16 met vrachtwagen en/of tractoropligger, waardoor nog ongeveer 6 vervoersbewegingen per dag ifv het bedrijf dienen te gebeuren langs de buurtweg. Hierbij komen nog de autoverplaatsingen van het personeel/seizoensarbeiders die eveneens de buurtweg 26 gebruiken om het bedrijf te bereiken.

Door de voorwaarde op te nemen dat de bewegingen voor levering en afvoer gebeuren via de toegang Dekkenstraat blijft de impact op de buurtweg beperkt en aanvaardbaar.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrax:

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 2 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 augustus 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 9 augustus 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 september 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat het bouwterrein (1ha87ca26, 73are) aansluit bij de bedrijfssite van de aanvrager;

dat de bedrijfssite in de Dekkenstraat 61 te Zepperen gelegen is in woongebied met landelijk karakter;

dat de NL79 Dekkenstraat (gewestweg) een lokale weg type 1 is, d.w.z een lokale verbindingsweg met als hoofdfunctie verbinden en als aanvullende functies ontsluiten en toegang geven;

dat tussen het perceel en de bestaande bedrijfssite de buurtweg nr. 26 met een breedte van 3m50 ligt; dat langsheen het perceel de buurtweg nr. 41 (voetweg) loopt met een breedte van 1m20; dat de wegzates van deze buurtwegen op het perceel van de aanvrager liggen;

dat het open-ruimtegebied ter hoogte van het perceel ingesloten ligt tussen twee woonlinten (Dekkenstraat en Roosbeekstraat) en versnipperd is door gedeeltelijke vertuining van het agrarisch gebied;

dat de aanvraag betrekking heeft op een bestaand fruitteeltbedrijf met een areaal van ca. 80ha teeltgronden die hoofdzakelijk in de nabije omgeving (Ulbeek) liggen;

Overwegende dat de aanvraag de uitbreiding van de bestaande bedrijfssite omvat, meer specifiek:

- nieuwbouw frigo- en sorteerloods ($3.429,43\text{m}^2$ / 32.217m^3) met laadkade, refter, bureel, ontvangstruimte en sanitair;
- regulariseren en uitbreiden betonverharding (circa 3.000m^2);

dat de nieuwe loods ongeveer dezelfde afmetingen heeft als de bestaande/vergunde fruitloods;

dat de loods een voorgevelbreedte heeft van circa 60 meter en bouwdiepte van circa 60 meter; dat het volume afgedekt wordt met twee zadeldaken, een hoog en een lager dak met telkens een overspanning van 30 meter;

dat het laag dak een kroonlijsthoogte heeft van circa 5 meter en nokhoogte van circa 9 meter; dat het hoog dak een kroonlijsthoogte heeft van circa 9 meter en nokhoogte van 14 meter (voorstapelhoogte paloxen: 10 stuks boven elkaar);

dat de nokken in dezelfde richting liggen als de bestaande loodsen; dat de loodsen ingeplant worden tot op 8 meter van de perceelsgrenzen;

dat er een infiltratievoorziening met een capaciteit van circa 300.000 liter wordt voorzien;

dat de materialen gevels in rood-bruine sandwichpanelen (aansluitend bij een deel van de bestaande loodsen) en dakbedekking in zwarte profielplaten zijn;

dat de hoofdontsluiting van de bestaande site én uitbreiding voorzien wordt via de bestaande ontsluiting nl. vanaf de Dekkenstraat via de bestaande loodsen;

dat er via de buurtweg enkel toegang genomen zal worden voor voetgangers, fietsers, beperkt autoverkeer (uitsluitend seizoenarbeiders) en tractoren;

dat er 18 parkeerplaatsen en 1 laad- en loskade voorzien worden;

dat er rondom de nieuwe loods een groenaanplanting voorzien wordt in de vorm van een Elzenhaag, beukenhaag, sierpeer en meidoornhaag;

Overwegende dat in het kader van het openbaar onderzoek één laattijdig bezwaar werd ingediend;

dat het bezwaar integraal hernomen wordt in het beroepschrift van advocaat Erik Berx;

dat het bewaar/beroep gericht is tegen de uitbreiding van het bestaand bedrijf naar het achterliggende agrarisch gebied en wijst op de daarmee gepaard gaande bijkomende zicht-, lawaai- en verkeershinder;

dat beroeper van oordeel is dat de geplande uitbreiding de draagkracht van de omgeving ruimschoots overschrijft en leidt tot een versnippering van de open ruimte;

dat beroeper eigenaar is van het aanpalende perceel in agrarisch gebied;

dat tijdens plaatsbezoek werd vastgesteld dat op het perceel een caravan staat;

dat tijdens de hoorzitting verduidelijkt werd dat beroeper het perceel gebruikt in functie van recreatie;

dat de vergunningstoestand van de functie recreatie (of enige andere zonevreemde functie) niet werd aangetoond;

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden – Tongeren 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 de aanvraag naar bestemming conform is met het gewestplan;

Overwegende dat ter plaatse geen specifieke voorschriften van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzondere plan van aanleg of een verkaveling van toepassing zijn;

*Overwegende dat voor de aanvraag de voorschriften van de geïntegreerde stedenbouwkundige vergunning van Sint-Truiden gelden, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 9 januari 2003 (herzien 13 december 2007);
dat voor toepassing van de verordening het landelijk woongebied langs de Dekkenstraat en de voorzijde van de bedrijfssite binnen de afgebakende waardevolle dorpskern van Zepperen ligt; dat het achterliggende gebied waarin het perceel ligt (agrarisch gebied en het woonlint aan de Roosbeekstraat) niet binnen de afbakening liggen, dat de aanvraag verenigbaar is met de voorschriften van de verordening;*

Overwegende dat voor de aanvraag volgende adviezen werden verstrekt:

- een gunstig advies van de Vlaamse Overheid, Departement Landbouw & Visserij d.d. 10 februari 2016;*
- een gunstig advies van de Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen d.d. 9 februari 2016;*
- een voorwaardelijk gunstig advies van Infrax (riolering) d.d. 12 februari 2016;*
- een voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweer Sint-Truiden d.d. 25 juli 2015;*

dat er verder geen verplichte adviezen vereist zijn;

dat uit deze adviezen blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden binnen de andere beleidsvelden dan de ruimtelijk ordening;

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijziging betreffende het integraal waterbeleid de aanvraag onderworpen dient te worden aan de watertoets;

dat het perceel niet in mogelijk overstromingsgevoelig gebied of overstromingsgebied ligt en afwatert naar de Klotsveldbeek – Simsebeek, onbevaarbare waterlopen van respectievelijk 3^{de} en 2^{de} categorie die beheerd worden door de Provincie Limburg;

dat de aanvraag een verharding voorziet met grote oppervlakte en een mogelijk schadelijk effect veroorzaakt op het watersysteem; dat dit mogelijk effect onderzocht werd door de Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen;

dat uit hun gunstig advies van de Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen d.d. 9 februari 2016 blijkt dat de mogelijke schadelijke effecten voldoende gemilderd worden door de in de aanvraag voorziene maatregelen (infiltratievoorziening);

dat de aanvraag de watertoets doorstaat;

Overwegende dat op het perceel een recht van doorgang gevestigd is voor een breedte van 3.50m voor de buurtweg nr. 26 langs de voorperceelsgrens (zijde bestaande bedrijfssite) en over een breedte van 1m20 voor de buurtweg voetweg nr. 41 langs de rechter- en achterperceelsgrens; dat de aanvraag het behoud van de bestaande wegen voorziet;

Overwegende dat voor de aanvraag (fruitteeltbedrijf) geen verplichtingen inzake m.e.r.-regelgeving gelden;

Overwegende dat de aanvrager voorlopig niet beschikt over een geldige milieuvergunning voor de uitbreiding van de inrichting; dat overeenkomstig artikel 4.5.1 van de VCRO wordt 'Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend of de melding niet is gebeurd';

Overwegende dat uit het gunstig landbouwadvis blijkt dat het een uitbreiding betreft van een volwaardig fruitteeltbedrijf; dat dergelijke bedrijven tot de normale uitrusting van het agrarisch gebied behoren onder volgende voorwaarde;

- er mogen geen para-agrarische activiteiten (aangevoerd fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten mogelijk zijn op deze site, de site moet een strikte uitbating krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring, sortering, verpakking, transport, ... van eigen geteelde producten;

Overwegende dat de hoofdontsluiting van het bedrijf (bestaande loodsen en uitbreiding achter de buurtweg) via de Dekkenstraat verenigbaar is met de categorisering van de Dekkenstraat nl. lokale weg type I;

dat de buurtweg nr. 26 afgelijnd wordt met een lage haagaanplanting, zodat de oversteekruimte voor de bedrijfscirculatie beperkt wordt; dat ter hoogte van deze oversteek er voldoende zichtbaarheid is om visuele communicatie mogelijk te houden;

Overwegende dat er voldoende parkeerplaatsen (18 pl.) en ruimte voor laden- en lossen voorzien wordt op het eigen terrein; dat samen met beroeper vastgesteld wordt dat de buurtweg niet geschikt is voor een hoofdontsluiting van de site; dat er aan de bezwaren inzake verkeer/parkeren kan tegemoet gekomen worden en dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het criterium mobiliteit voldoende gewaarborgd is onder de voorwaarde dat de hoofdontsluiting wordt gerealiseerd zoals aangegeven in de mobiliteitstoets en het mobiliteitsplan, namelijk via de bestaande loods en Dekkenstraat;

Overwegend dat de werken een grootschalige uitbreiding voorzien van de bestaande grootschalige bedrijfsconstructies; dat uit plaatsbezoek blijkt dat de bestaande bedrijfssite door zijn ligging, aansluitend bij de boomgaarden in versnipperd gebied zonder bijzondere landschappelijke waarde, de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt; dat de uitbreiding wordt voorzien aansluitend bij de bestaande bedrijfsconstructies in een gebied dat ingesloten ligt tussen twee woonlinten; dat de kroonlijsthoogte en nokhoogte gelijkaardig is aan de bestaande bedrijfsgebouwen; dat dergelijke grootschalige constructies bij de fruitexploitatie in het agrarisch gebied horen en in casu niet als abnormaal visueel storend te beoordelen zijn omdat zij gesitueerd zijn in de periferie van de bebouwing en niet in open landschap; dat de deputatie nog kan opleggen dat in functie van een optimale landschappelijke integratie de gevels moeten uitgevoerd te worden in neutrale donkere kleur, en dat in functie van de architecturale eenheid met de bestaande loodsen de hellende dakvlakken moeten uitgevoerd worden in dezelfde kleur als de bestaande hellende daken die van op afstand zichtbaar zijn : zijnde een rood-bruine kleur;

Overwegende dat de bezwaarindiener verklaart dat hij rechtstreeks zicht zal hebben op een nieuwe grootschalige constructie in agrarisch gebied en dat hij dat storend vindt; dat tijdens plaatsbezoek werd vastgesteld dat op het perceel van bezwaarindiener een illegale caravan staat; dat tijdens de hoorzitting verduidelijkt werd dat beroeper het perceel gebruikt in functie van recreatie; dat in casu bezwaar wordt geuit tegen een professionele agrarische uitbating door een eigenaar die op zijn perceel in de naaste omgeving de uitbating een activiteit vestigt die strijdig is met het gewestplan;

Overwegende dat aspecten van burgerlijke aard (eigendomsrecht) geen weigeringsgrond vormen voor de stedenbouwkundige vergunning; dat het bezwaar inzake het eigendomsstatuut van het bouwperceel van aanvrager een zaak is voor de burgerlijke rechtbank; dat bezwaarindiener ook geen eigenaar is van het bouwperceel; dat artikel 4.2.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaald dat: 'Vergunningen hebben een zakelijk

karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.,

Overwegende dat niet ingedeelde inrichtingen in agrarisch gebied niet als abnormaal milieuhinderlijk beoordeeld worden; dat voor ingedeelde milieu-vergunningsplichtige inrichtingen een bijkomende milieuvergunning of melding nodig is en dat overeenkomstig artikel 4.5.1. van de VCRO 'Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning geschorst wordt zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend of de melding niet is gebeurd';

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden 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 strikte uitbating krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring en sortering van den eigen geteelde producten,*
- de ontsluiting gebeurd zoals aangegeven in de mobiliteitstoets en het mobiliteitsplan nl. hoofdontsluiting via de bestaande loods en Dekkenstraat,*
- de gevels uitgevoerd worden in neutrale donkere kleur en hellende daken in dezelfde kleur als de bestaande hellende daken die van op afstand zichtbaar zijn (rooed-bruine kleur),*
- het voorwaardelijk gunstig advies van de Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen van 9 februari 2016 strikt gevolgd wordt,*
- het voorwaardelijk gunstig advies van Infrax (riolering) d.d. 12 februari 2016 strikt gevolgd wordt,*
- het voorwaardelijk gunstig advies de Brandweer Sint-Truiden d.d. 25 juli 2015 strikt gevolgd wordt.”*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst

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

B. Schending van artikel 60 Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij werpt in haar wederantwoordnota op dat de hoedanigheid van een partij in het publiek procesrecht wordt bestempeld als een ontvankelijkheidsvoorwaarde die van openbare orde is en ambtshalve kan worden opgeworpen.

Een advocaat die optreedt in het kader van het publiek procesrecht kan zich niet beroepen op zijn mandaat *ad litem* op grond van artikel 440, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek. *In casu* ligt er geen stuk voor waaruit blijkt dat het bevoegd orgaan van de tussenkomende partij toelating heeft verleend aan de advocaat om in rechte op te treden.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij zich laat bijstaan door een advocaat. De tussenkomende partij is dus overeenkomstig artikel 60 Procedurebesluit niet verplicht een afschrift van haar statuten, de akte van aanstelling van haar organen en het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, bij het verzoekschrift te voegen.

De exceptie wordt verworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat zij rechtstreekse buur is van de percelen waarop de vergunningsbeslissing betrekking heeft. Momenteel is op deze percelen de natuur weelderig aanwezig met open zicht op de omliggende velden, weilanden en boomgaarden. De verzoekende partij stelt dat zij vanop haar perceel rechtstreeks zicht heeft op de beoogde frigoloods, sorteerloods en erfverharding terwijl zij momenteel geniet van een open zicht zoals aangetoond door foto's.

Naast voornoemde visuele hinder vreest de verzoekende partij eveneens dat het aangevraagde gepaard gaat met geluids- en verkeershinder en afwateringsproblemen.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Zij merkt op dat de woonplaats van de verzoekende partij op een afstand van ongeveer 5 km van de percelen van de aanvraag gelegen is en zij dus niet als omwonende van de vergunde constructies te beschouwen is.

De verzoekende partij is wel eigenaar van een perceel dat grenst aan de percelen waarop de vergunning slaat, maar zij baat op dit perceel geen agrarische activiteiten uit waardoor het onbebouwd en onbewerkt is.

De bestreden beslissing kan volgens de verwerende partij dan ook niet leiden tot zicht-, geluids-, verkeer- en afwateringshinder in hoofde van de verzoekende partij, aangezien zij enkel eigenaar is van een onbebouwd perceel gelegen in agrarisch gebied.

3.

De tussenkomende partij formuleert een gelijkaardige exceptie hieromtrent en voegt nog toe dat het verzoekschrift geen enkele uitleg geeft, noch aantoonst in welke mate het landbouwterrein van de verzoekende partij nadeel zou ondervinden. Het gaat volgens de tussenkomende partij om een verwilderd bos waarin een vervallen caravan is neergezet. Bijgevolg is er geen sprake van enige

toenemende ernstige hinder of zogenaamde nefaste gevolgen die deze hinder met zich mee zou kunnen brengen.

4.

De verzoekende partij betwist het aangevoerde strijdig gebruik van haar perceel met het gewestplan. Volgens haar wordt het al “sinds mensenheugenis” door haarzelf en haar rechtsvoorgangers gebruikt voor recreatieve doeleinden en wordt het verhuurd aan toeristen die genieten van de omgeving.

5.

De tussenkomende partij voegt niets wezenlijks toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Het volstaat dat de verzoekende partij de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijft en dat zij aannemelijk maakt dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan. De vereiste van een belang bij het beroep mag immers niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

2.

De verzoekende partij is eigenaar van het aanpalend perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Zij ent haar belang op het gegeven dat het aangevraagde leidt tot visuele, geluids- en verkeershinder en afwateringsproblemen.

De verwerende, noch de tussenkomende partij betwisten de aangevoerde visuele, geluids- en verkeershinder die door het aangevraagde kan ontstaan. Zij voeren aan dat het perceel van de verzoekende partij een louter onbebouwd perceel is gelegen in agrarisch gebied, waardoor zij voormelde hinder niet kan ondervinden.

Naar het oordeel van de Raad blijkt uit het verzoekschrift op voldoende wijze dat de verzoekende partij haar perceel voor recreatieve doeleinden gebruikt. Dat er op dit perceel een caravan staat wordt eveneens bevestigd in de bestreden beslissing en door de tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting. Bijgevolg toont de verzoekende partij genoegzaam aan dat zij bij het gebruiken van haar perceel voormelde hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing. Anders dan wat de tussenkomende partij voorhoudt is het hierbij irrelevant of deze caravan en bijgevolg de recreatieve functie van het perceel zelf, al dan niet zonevreemd of wederrechtelijk is.

De verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De excepties worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1° a) VCRO en 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 Inrichtingsbesluit).

Volgens de verzoekende partij bestaat de aanvraag uit een agro-industriële activiteit die niet thuis hoort in agrarisch gebied. De beoogde frigoloods, sorteerloods met refter, bureel, ontvangstruimte en sanitair zijn geen gebouwen die behoren tot de inrichting van een agrarisch bedrijf.

De tussenkomende partij toont ook niet aan dat het aangevraagde noodzakelijk is voor het bedrijf. De motivering dat de ULO-cellen nodig zijn om de opslagcapaciteit te verruimen en de sorteerloods wordt opgevat om te voldoen aan de nieuwe BRC-normen, volstaat niet volgens de verzoekende partij. Zij meent dat, indien dit zonder meer zou worden aanvaard, het volledige agrarisch gebied kan worden volgebouwd met loodsen. Bovendien is het aangevraagde gescheiden door een wegje van het bestaande fruitbedrijf.

De bestreden beslissing is dan ook in strijd met de bestemming van het gewestplan, waarvoor geen afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1, tweede lid, 1° VCRO mogelijk is.

2.

De verwerende partij citeert enkele overwegingen uit de bestreden beslissing en verwijst naar de beschrijvende nota bij de aanvraag om te benadrukken dat het niet kan worden betwist dat de gebouwen dienstig en nodig zijn voor de exploitatie van het bestaande fruitteeltbedrijf. De verenigbaarheid van het aangevraagde met de landbouwbestemming wordt ook bevestigd in het advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling.

De kritiek die de verzoekende partij uit is manifest niet van die aard om de bestreden beslissing onderuit te halen.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan niets wezenlijks toe in haar schriftelijke uiteenzetting.

4.

De verzoekende partij herhaalt haar middel in de wederantwoordnota.

De tussenkomende partij herhaalt haar standpunt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit bepaalt het volgende:

“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 verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. (...)”

De aanvraag beoogt het oprichten van een frigoloods, sorteerloods en bijkomende erfverharding als uitbreiding van een bestaand bedrijf. De verzoekende partij betwist de noodzaak van deze gebouwen voor het bedrijf en stelt dat de motivering die de tussenkommende partij in haar aanvraag aanhaalt niet volstaat.

2.

Het komt toe aan de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan om de waarachtigheid van de aanvraag te beoordelen. Hierbij komt het aan de verwerende partij toe om na te gaan of het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, en of het met andere woorden geen verdoken aanvraag betreft om een gebouw op te trekken of uit te breiden dat niet in agrarisch gebied thuishoort.

3.

Onder verwijzing naar het gunstig advies van 28 januari 2016 van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling stelt de bestreden beslissing dat het gaat om de uitbreiding van een volwaardig fruitteeltbedrijf en dat dergelijke bedrijven tot de normale uitrusting van het agrarisch gebied behoren onder volgende voorwaarde: *“er mogen geen para-agrarische activiteiten (aangevoerd fruit van derden bewaren, sorteren, verhandelen) of handelsactiviteiten mogelijk zijn op deze site, de site moet een strikte uitbating krijgen als fruitteeltbedrijf met bewaring, sortering, verpakking, transport, ... van eigen geteelde producten”*.

Uit de beschrijvende nota bij de aanvraag blijkt dat de tussenkommende partij het aangevraagde nodig acht om volgende redenen:

“De heden geplande nieuwbouw betreft

- de nieuwbouw van ULO cellen, welke nodig zijn om de opslagcapaciteit voor het steeds groter worden areaal te verruimen;

- de hieraan gekoppelde sorteerloods wordt zodanig georganiseerd om te kunnen voldoen aan de nieuwste BRC normen, die de hygiëne-en voedselveiligheidseisen vastleggen voor de voedselverwerkende bedrijven.

(...)

De driehoek tussen nieuwbouw loods en de voorliggende buurtweg wordt uitgevoerd in beton teneinde op die wijze een berijdbaar en centraal gelegen bedrijfserf te verkrijgen.”

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij zich in haar verzoekschrift beperkt tot de stelling dat de beweegredenen die de aanvrager geeft voor de uitbreiding niet volstaan. Zij zet niet uiteen, noch toont zij aan dat de motivering in de bestreden beslissing feitelijk onjuist of niet afdoende is om het aangevraagde te verantwoorden. De bewering dat het agrarisch gebied volledig volgebouwd kan worden indien dit zonder meer wordt aanvaard als bewijs van “voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen” en de verwijzing naar een buurtweg tussen het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en het bestaand bedrijf, zijn niet afdoende om een schending aannemelijk te maken. De verzoekende partij maakt evenmin aannemelijk dat er sprake zou zijn van een agro-industriële activiteit die niet thuishoort in agrarisch gebied.

4.

Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt afdoende op grond waarvan de verwerende partij tot de beslissing komt dat het een agrarisch bedrijf, meer bepaald een fruitteeltbedrijf, betreft waarvan de uitbreiding in overeenstemming is met de bestemmingsbepalingen van de plaats. Hierdoor is er geen noodzaak om de aanvraag te toetsen aan de afwijkingsregels uit artikel 4.4.1, §1 VCRO. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO. In een eerste middelenonderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving en bestaande toestand. Het open zicht op de omliggende velden, weiland en boomgaarden gaat verloren terwijl de onmiddellijke omgeving zich kenmerkt door weelderige natuur.

De aanvraag beoogt een grootschalige inplanting die in de onmiddellijke omgeving niet voorkomt. Ze leidt bovendien tot versnippering van de open ruimte waarvoor de voorziene groenaanplanting geen soelaas biedt.

In een tweede middelenonderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat het de bedoeling is van de tussenkomende partij om op grote schaal aangevoerd fruit van derden te bewaren, sorteren en verhandelen en er geen afdoende onderzoek werd verricht naar de bedrijfseconomische noodzaak van de aangevraagde uitbreiding.

Verder veroorzaakt de aanvraag allerlei hinder. Vooreerst visuele hinder waarbij de verzoekende partij de voorziene groenaanplanting hekelt die volgens haar geenszins tegemoet komt aan de zichthinder en gebrek aan privacy. Volgens de verzoekende partij kunnen er zich ook gevaarlijke situaties voordoen met de fruitpaloxen op de perceelsgrens. Ten tweede benadrukt de verzoekende partij dat er op heden reeds onaanvaardbare geluidsoverlast is en er door de aanvraag nog lawaai bijkomt door de frigoloods en het transport. Er worden geen maatregelen genomen om deze hinder aanvaardbaar te maken. Tot slot wordt er over de verkeersproblematiek geen woord gerept in het aanvraagdossier en onderzoekt de verwerende partij de mobiliteitsimpact niet op een ernstige wijze. De opgelegde voorwaarden zijn niet afdoende precies en vereisen een bijkomende beoordeling door de vergunningverlenende overheid.

2.

De verwerende partij citeert haar motivering in de bestreden beslissing en benadrukt dat dit afdoende is om de bestreden beslissing te dragen. Wat betreft de mobiliteitsimpact verwijst zij naar de mobiliteitstoets die werd gevoegd bij de aanvraag.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan niets wezenlijks toe in haar schriftelijke uiteenzetting.

4.

De verzoekende partij herhaalt haar middel in de wederantwoordnota.

De tussenkomende partij herhaalt haar standpunt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de aanvraag niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en de bestaande toestand gelet op het verlies van open zicht, de versnippering van de open ruimte, visuele, geluids- en verkeershinder.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij moet de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken en beoordelen op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde en relevant geachte aandachtspunten en criteria.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de ‘in de omgeving bestaande toestand’.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant voor de aanvraag, moeten onderzocht worden.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt daarbij over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan en mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan de appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

3.

De verwerende partij beoordeelt de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening onder meer als volgt:

“ ...

Overwegend dat de werken een grootschalige uitbreiding voorzien van de bestaande grootschalige bedrijfsconstructies; dat uit plaatsbezoek blijkt dat de bestaande bedrijfssite door zijn ligging, aansluitend bij de boomgaarden in versnipperd gebied zonder bijzondere landschappelijke waarde, de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt; dat de uitbreiding wordt voorzien aansluitend bij de bestaande bedrijfsconstructies in een gebied dat ingesloten ligt tussen twee woonlinten; dat de kroonlijsthoogte en nokhoogte gelijkaardig is aan de bestaande bedrijfsgebouwen; dat dergelijke grootschalige constructies bij de fruitexploitatie in het agrarisch gebied horen en in casu niet als abnormaal visueel storend te beoordelen zijn omdat zij gesitueerd zijn in de periferie van de bebouwing en niet in open landschap; dat de deputatie nog kan opleggen dat in functie van een optimale landschappelijke integratie de gevels moeten uitgevoerd te worden in neutrale donkere kleur, en dat in functie van de architecturale eenheid met de bestaande loodsen de hellende dakvlakken moeten uitgevoerd worden in dezelfde kleur als de bestaande hellende daken die van op afstand zichtbaar zijn : zijnde een rood-bruine kleur;

...”

Uit deze beoordeling volgt dat de verwerende partij een afdoende concrete beoordeling maakt van de inpasbaarheid van het aangevraagde in de omgeving. Zo haalt de verwerende partij onder meer aan dat uit een plaatsbezoek blijkt dat het aangevraagde zich situeert in versnipperd gebied zonder bijzondere landschappelijke waarde en dat de grootschalige constructies niet als abnormaal visueel storend te beoordelen zijn omdat zij gesitueerd zijn in de periferie van de bebouwing en

niet in een open landschap. Bovendien legt de verwerende partij in functie van een optimale landschappelijke integratie nog als voorwaarde op dat de gevels moeten uitgevoerd worden in neutrale donkere kleur en de hellende dakvlakken moeten uitgevoerd worden in dezelfde kleur als de bestaande hellende daken.

In haar verzoekschrift bekritiseert de verzoekende partij de bestreden beslissing hieromtrent slechts oppervlakkig zonder de concrete overwegingen uit de beslissing aan te halen en grondig te weerleggen. Haar kritiek op deze beoordeling is niet dermate afdoende onderbouwd om aan te tonen dat de beoordeling in de bestreden beslissing de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt.

4.

Vervolgens gaat de aanvraag volgens de verzoekende partij gepaard met allerlei hinderaspecten waaraan de bestreden beslissing voorbijgaat.

De Raad merkt op dat van de verzoekende partij een zekere mate van tolerantie kan verwacht worden ten aanzien van hinder die verbonden is aan de realisatie van de bestemming van het agrarisch gebied. Het komt de verzoekende partij toe om aan te duiden dat het aangevraagde zal zorgen voor dermate grote hinder dat de mate van tolerantie die van bewoners – *in casu* slechts een gebruiker van een caravan – in agrarisch gebied mag worden verwacht, wordt overschreden.

De aanvraag voorziet in een groenaanplanting rondom de nieuwe loods in de vorm van een elzenhaag, beukenhaag, sierpeer en meidoornhaag. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij deze groenaanplanting bekritiseert, maar niet concreet uiteenzet waarom deze niet tegemoet zou komen aan haar zichthinder en gebrek aan privacy. Zij maakt verder niet aannemelijk dat zij dermate grote visuele hinder of geluidshinder zal leiden als gevolg van de aanvraag dat de mate van tolerantie die van haar mag worden verwacht in agrarisch gebied, wordt overschreden..

Verder kan de Raad het standpunt van de verzoekende partij inzake de verkeershinder niet volgen. Een kleine schets van de feiten dringt zich op. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de bestaande bedrijfssite gelegen is aan de gewestweg Dekkenstraat. Tussen het perceel waarop de vergunningsbeslissing betrekking heeft en de bestaande bedrijfssite loopt buurtweg nummer 26 met een breedte van 3m50 en langsheen het perceel loopt buurtweg nummer 41 met een breedte van 1m20.

De verzoekende partij lijkt er in haar verzoekschrift vanuit te gaan dat het transport dat met het aangevraagde gepaard gaat zal gebeuren via buurtweg nummer 26 die volgens haar hiervoor niet geschikt is. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij hierbij vertrekt vanuit een verkeerde lezing van de bestreden beslissing. De verwerende partij overweegt uitdrukkelijk dat zij samen met de verzoekende partij vaststelt dat de buurtweg niet geschikt is voor een hoofdontsluiting van de site. De mobiliteit is voldoende gewaarborgd met de voorwaarde dat de hoofdontsluiting wordt gerealiseerd zoals aangegeven in de mobiliteitstoets en het mobiliteitsplan, namelijk via de bestaande loods en de Dekkenstraat.

Anders dan wat de verzoekende partij voorhoudt werd de mobiliteitsimpact op de omgeving wel ernstig onderzocht. De bestreden beslissing overweegt eveneens dat de hoofdontsluiting van het bedrijf via de Dekkenstraat verenigbaar is met de categorisering van de Dekkenstraat als lokale weg type I en dat de buurtweg afgelijnd wordt met een lage haagaanplanting zodat de oversteekruimte voor de bedrijfscirculatie beperkt wordt en er ter hoogte van deze oversteek voldoende zichtbaarheid is om visuele communicatie mogelijk te houden.

Naar het oordeel van de Raad maakt de verzoekende partij met haar uiteenzetting niet voldoende aannemelijk dat de verwerende partij, wat betreft de aanvaardbaarheid van de hinder voor de verzoekende partij, een beslissing heeft genomen die steunt op foutieve gegevens dan wel kennelijk onredelijk is.

5.

De verzoekende partij wijdt een uiteenzetting aan de hypothetische vrees dat de tussenkomende partij fruit van derden wenst te gaan bewaren, sorteren en verhandelen en dat dit de enige reden is voor de aangevraagde uitbreiding.

Deze hypothese blijkt niet uit het dossier. Integendeel blijkt uit het advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, dat de aanvraag betrekking heeft op een verantwoorde uitbreiding van een volwaardig fruitteeltbedrijf en dat de plannen bouwtechnisch overeenstemmen met wat voor de opgegeven bestemming en gebruik gangbaar en bedrijfseconomisch zinvol is. Dat de verwerende partij een voorwaarde heeft opgelegd waar zij para-agrarische activiteiten of kleinhandelsactiviteiten op het perceel uitsluit, houdt geen erkenning in van deze hypothetische vrees.

Tot slot is de argumentatie dat er een gevaarlijke situatie ontstaat door het stapelen van fruitpaloxen op de perceelsgrens met de verzoekende partij te beschouwen als opportuniteitskritiek waar de Raad niet voor bevoegd is.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij aan dat de tussenkomende partij slechts over een onvolledig opstalrecht voor de betreffende percelen beschikt. Het standpunt van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat aspecten van burgerlijke aard geen weigeringsgrond vormen voor een stedenbouwkundige vergunning komt haar niet volledig correct voor. Indien het naleven van duidelijk aantoonbare aanwezige burgerlijke rechten de uitvoerbaarheid van een vergunning kunnen belemmeren dient dit aspect volgens de verzoekende partij mee opgenomen te worden bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvragen.

Verder meent de verzoekende partij dat er onduidelijkheid is omtrent de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van dit middel, aangezien de verzoekende partij niet concreet en precies aangeeft op welke wijze de bestreden beslissing strijdig zou zijn met regelgeving of rechtsbeginselen.

De tussenkomende partij beschikt over een opstalrecht, zoals de verzoekende partij zelf aangeeft, waardoor de verwerende partij niet inziet waarom de stedenbouwkundige vergunning niet zou kunnen worden uitgevoerd. Er is ook evenmin onduidelijkheid over de aanvrager, dit is de heer Geladé namens de bvba Mac Queen Fruit.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan niets wezenlijks toe in haar schriftelijke uiteenzetting.

4.

De verzoekende partij herhaalt haar middel in de wederantwoordnota en voegt een exceptie toe (zie boven onder punt IV.B).

De tussenkommende partij herhaalt haar standpunt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Een middel bestaat uit de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregel en van de wijze waarop die rechtsregel geschonden zou zijn.

Uit het verzoekschrift kan worden afgeleid dat de verzoekende partij de schending van artikel 4.2.22 VCRO aanvoert. Uit de repliek van de verwerende partij blijkt bovendien dat zij het middel begrepen heeft en kennis heeft van wat de bestreden beslissing verweten wordt.

De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

2.

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Het zakelijk karakter van een stedenbouwkundige vergunning houdt in dat zij 'grondgebonden' is en dat de vergunning niet verbonden is met de persoon die de vergunning aanvraagt, maar met het voorwerp ervan. Uit deze bepaling volgt dan ook dat de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning niet noodzakelijk de eigenaar dient te zijn van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft.

Deze bepaling houdt tevens de bevestiging in van het beginsel dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, dat als orgaan van actief bestuur tot taak heeft om aanvragen tot vergunning te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, geen enkele beslissing mag nemen betreffende de interpretatie of de omvang van burgerlijke rechten waarover betwisting bestaat, noch dat dit bestuur als rechter kan optreden om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht bezit om op de betreffende grond de gevraagde werken of handelingen te verrichten en uit te voeren.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft daarentegen als taak de decretaal voorgeschreven beoordelingsgronden toe te passen op de aanvraag en te beslissen of de gevraagde handelingen vergund kunnen worden dan wel geweigerd dienen te worden.

De vraag of de gevraagde handelingen ook door de houder van de te verlenen vergunning zal kunnen worden uitgevoerd staat bovendien los van de vraag naar de wettigheid van de vergunning. Het eigendomsstatuut en eventuele uitvoeringsproblemen mogen voor het vergunningverlenend bestuursorgaan niet relevant zijn, enkel een inhoudelijke beoordeling van de aangevraagde werken en handeling kan een wettige beslissing ondersteunen.

3.

De Raad ziet niet in welke onduidelijkheid er heerst omtrent de vergunningsaanvrager. Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt duidelijk dat de aanvraag is ingediend door de heer Johan Geladé namens de tussenkommende partij bvba MAC QUEEN FRUIT.

Uit het administratief dossier blijkt overigens dat de aanvraag duidelijk het adres van de tussenkomende partij in de Dekkenstraat nummer 61 vermeldt en niet nummer 64 zoals de verzoekende partij verkeerdelijk beweert.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 op het integraal waterbeleid (hierna DIWB). Volgens de verzoekende partij blijkt uit geen enkel element of de watertoets afdoende werd uitgevoerd. Dat het infiltratiebekken 100% groter wordt uitgevoerd dan nodig zou zijn, volstaat volgens haar geenszins aangezien het om een risicozone gaat.

2.

De verwerende partij citeert ter weerlegging van dit middel het gunstig advies van de provinciale dienst Water en Domeinen van 13 oktober 2015.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan niets wezenlijks toe in haar schriftelijke uiteenzetting.

4.

De verzoekende partij herhaalt haar middel in de wederantwoordnota.

De tussenkomende partij herhaalt haar standpunt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 8 DIWB, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, stelt:

“§ 1. De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in § 5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Wanneer een vergunningsplichtige activiteit, een plan of programma, afzonderlijk of in combinatie met een of meerdere bestaande vergunde activiteiten, plannen of programma's, een schadelijk effect veroorzaakt op de kwantitatieve toestand van het grondwater dat niet door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma kan worden voorkomen, kan die vergunning slechts worden gegeven of kan dat plan of programma slechts worden goedgekeurd omwille van dwingende redenen van groot maatschappelijk belang. In dat geval legt de overheid gepaste voorwaarden op om het schadelijke effect zoveel mogelijk te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren.

...

§ 2. De overheid houdt bij het nemen van die beslissing rekening met de relevante door de Vlaamse regering vastgestelde waterbeheerplannen, bedoeld in hoofdstuk VI, voorzover die bestaan.

De beslissing die de overheid neemt in het kader van § 1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.”

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken hetzij dat ten gevolge van de werken waarvoor een vergunning wordt verleend, geen schadelijke effecten ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, hetzij dat zulke effecten wél kunnen ontstaan, maar dat ze door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Indien dit niet mogelijk is moet de vergunning worden geweigerd. Bovendien moet de vergunningverlenende overheid bij het nemen van de beslissing de doelstellingen en beginselen van de artikelen 5 en 6 DIWB toetsen.

Artikel 3, § 2, 17° DIWB definieert “schadelijk effect” als volgt:

“ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen.”

2.

De vergunningverlenende overheid beoordeelt als orgaan van actief bestuur in het kader van de doelstellingen van het DIWB of door de aangevraagde constructies een schadelijk effect moet verwacht worden voor het watersysteem.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.

3.

De bestreden beslissing bevat de volgende waterparagraaf:

“ ...

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijziging betreffende het integraal waterbeleid de aanvraag onderworpen dient te worden aan de watertoets;

dat het perceel niet in mogelijk overstromingsgevoelig gebied of overstromingsgebied ligt en afwatert naar de Klotsveldbeek – Simsebeek, onbevaarbare waterlopen van respectievelijk 3de en 2de categorie die beheerd worden door de Provincie Limburg;

dat de aanvraag een verharding voorziet met grote oppervlakte en een mogelijk schadelijk effect veroorzaakt op het watersysteem; dat dit mogelijk effect onderzocht werd door de Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen;

*dat uit hun gunstig advies van de Provincie Limburg, Dienst Water en Domeinen d.d. 9 februari 2016 blijkt dat de mogelijke schadelijke effecten voldoende gemilderd worden door de in de aanvraag voorziene maatregelen (infiltratievoorziening);
dat de aanvraag de watertoets doorstaat;
...”*

Het advies van de provinciale dienst Water en Domeinen, zoals geciteerd in de bestreden beslissing, stelt onder andere het volgende:

*“...
De voorgestelde infiltratievoorziening in de aanvraag is dan ook geen optimale/doeltreffende maatregel om de te verwachten effecten van de toename in afstromingshoeveelheid te beperken en/of te vermijden. Immers de kans bestaat dat de infiltratievoorziening na verloop van tijd continu vol zal staan (o.a. wegens te lage infiltratiecapaciteit) en dus geen wezenlijke bijdrage in de buffering van hemelwater zal leveren.
...
Vandaar dat we mogen besluiten dat de voorgestelde ingrepen significant schadelijke effecten zullen veroorzaken m. b. t. het aspect gewijzigd afstromingsregime.*

DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

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 frigo-, sorteerloods en erfverharding een significante verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft.

De te verwachten significante effecten kunnen evenwel worden vermeden/beperkt indien volgende voorwaarden worden opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning:

· Om de beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem ter plaatse van de locatie te compenseren dient de oppervlakte én capaciteit van de oorspronkelijke infiltratievoorziening te worden verdubbeld. De uitbreiding kan het best gebeuren zoals aangegeven op het plan in bijlage. Zo wordt het opgevangen hemelwater over een grotere oppervlakte uitgespreid, wat de infiltratie bevordert. Bovendien komt de infiltratievoorziening minder snel vol te staan;

· De te regulariseren betonverharding moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening. Dit kan door langs de betonverharding een greppel te voorzien met opvang via een slokker. De opvang en afvoer van hemelwater van de te regulariseren betonverharding kan het best gebeuren zoals aangegeven op het plan in bijlage.

Het wateradvies is dan ook voorwaardelijk gunstig

...”

4.

Dit voorwaardelijk gunstig advies wordt vervolgens opgenomen als na te leven voorwaarde in de bestreden beslissing. Met de verwerende en de tussenkomende partij dient te worden opgemerkt dat de bestreden beslissing wel degelijk een waterparagraaf bevat waaruit blijkt dat de verwerende partij de aanvraag heeft onderworpen aan een watertoets.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij noch dit gunstig advies van de provinciale dienst, noch de opgelegde maatregelen concreet bespreekt en weerlegt in haar verzoekschrift. Om een schending van artikel 8 DIWB aannemelijk te maken volstaat het niet voor de verzoekende partij om louter te stellen dat het infiltratiebekken, dat op vraag van de provinciale dienst Water en Domeinen in oppervlakte en capaciteit 100% groter wordt uitgevoerd, niet zou volstaan omdat het om een risicozone gaat. Dit geldt des te meer aangezien het advies van de provinciale dienst dient

beschouwd te worden als een advies van een deskundig orgaan, dat moet geacht worden afdoende deskundigheid te bezitten om te oordelen over het al dan niet strijdig zijn van een project met de doelstellingen en beginselen voorzien in het DIWB.

De verzoekende partij slaagt er niet in om aan te tonen dat het aangevraagde zal leiden tot schadelijke effecten op het watersysteem.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt in dit middel dat de verwijzing naar de vergunningstoestand van haar perceel in de bestreden beslissing storend voorkomt. Elke relevantie met de voorliggende aanvraag ontbreekt hierbij en het maakt volgens de verzoekende partij duidelijk dat er met twee maten en twee gewichten wordt gewerkt.

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van dit middel. Deze kritiek is gericht tegen een overweging die niet determinerend was voor de bestreden vergunningsbeslissing zodat deze kritiek niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan niets wezenlijks toe in haar schriftelijke uiteenzetting.

4.

De verzoekende partij herhaalt haar middel in de wederantwoordnota.

De tussenkomen partij herhaalt haar standpunt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren, kan niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Om ontvankelijk te zijn moet in een middel overigens niet enkel een “onregelmatigheid” worden aangevoerd, maar moet tevens uiteengezet worden op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, schendt.

De verzoekende partij sluit haar middel dan wel af met enkele zinnen over de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de motiveringsplicht, maar zij moet eveneens aan de hand van een beredeneerde uitleg aangeven hoe en waarom de bestreden beslissing de goede ruimtelijke ordening en de motiveringsplicht schendt. Het komt daarbij niet aan de Raad toe om zelf in de bestreden beslissing op zoek te gaan op welke wijze de verwerende partij deze zou schenden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift en evenmin in haar wederantwoordnota, de ingeroepen schending van de goede ruimtelijke ordening en de motiveringsplicht in dit middel concreet toepast op de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba MAC QUEEN FRUIT is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 april 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO