

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 26 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0769  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0262-A

|                        |   |
|------------------------|---|
| Verzoekende partij     | de vzw <b>MILIEUFRONT OMER WATTEZ</b> , met woonplaatskeuze te 9700 Oudenaarde, Dijkstraat 75<br><br>vertegenwoordigd door de heer Davy DE GROOTE           |
| Verwerende partij      | de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b><br><br>vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE   |
| Tussenkomenende partij | de heer <b>Marnix DE CLERCQ</b><br><br>vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57 |

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 december 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem van 3 juli 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van woning en stallen en bouwen van een woning met landbouwloods, open frontstal en betonverharding op een perceel gelegen te 9772 Wannegem-Lede (Kruishoutem), Spiegelstraat 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 124A en 130B.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 februari 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 17 juli 2018 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 kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 februari 2019.

De heer Lode DE BECK voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Roy VAN DER CRUYSSSEN loco advocaat Wim DE CUYPER 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 18 april 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van woning en stallingen, bouwen van woning met landbouwloods, open frontstal en betonverharding” op een perceel gelegen te 9770 Kruishoutem, Spiegelstraat 3.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 april 2017 tot en met 26 mei 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 28 april 2017 gunstig.

De provinciale dienst Waterlopen adviseert op 9 mei 2017 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 23 juni 2017 gunstig:

“ ...

*f) beoordeling van de goede plaatselijke aanleg*

*De aanvrager wenst de bestaande gebouwen (hoeve) af te breken en te vervangen door een nieuwe woning met landbouwloods (berging van machines en tijdelijke opslag van landbouwprodukten) en open frontstal (in functie van rundveehouderij).*

*Het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt 866,1 m<sup>3</sup>.*

*Overwegende dat :*

*de aanvrager is landbouwer in hoofdberoep;*

*de aanvrager zijn bestaande bedrijfszetel in Nazareth dient te ontruimen ten gevolge van een onteigening van zijn bedrijfszetel in functie van de uitbreiding van een regionaal bedrijventerrein (Groot Prijkels);*

*de aanvrager wenst uit te wijken naar een verouderde bestaande landbouw- bedrijfszetel in Kruishoutem (reeds in zijn bezit);*

*- teneinde terug een actief landbouwbedrijf op deze locatie mogelijk te maken dienen de bestaande gebouwen te worden gesloopt en vervangen door nieuwe (bedrijfs)gebouwen (landbouwloods en open frontstal);*

- de pluimveehouderij niet meer wordt opgestart in Kruishoutem; teneinde de nieuwe bedrijfsinstallaties te kunnen ontsluiten wordt voorzien in de aanleg van de nodige verharde oppervlaktes (oprit in dolomiet en een beperkte zone voor de loods in beton om vlot te kunnen manoeuvreren);
- het hemelwater kan infiltreren in de aanpalende (landbouw)zone;
- de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad;

Overwegende dat :

- het slopen van een verouderde 19 eeuwse hoevewoning deel uitmaakt van de bouwaanvraag;
  - de hoevewoning in slechte staat is; de hoevewoning vertoont bouwfysisch vele gebreken;
  - de hoevewoning klein en laag is;
- de hoevewoning mist elk hedendaags comfort;
- de verouderde hoevewoning wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe bedrijfswoning;
- de nieuwe woning op dezelfde plaats wordt voorzien; het perceel, volgens de zoneringsplannen van de VMM, gelegen is een gebied waar men individueel moet zuiveren;
- de zuiveringsproblematiek in de gemeente Kruishoutem overgedragen is aan TMVW/AQUARIO;
- de aanvrager zich voor het plaatsen van individuele zuiveringsinstallatie moet wenden tot TMVW/AQUARIO;

Overwegende dat de verouderde hoevewoning werd opgetrokken met eenvoudige materialen en bouwwijze; dat er geen kelders aanwezig zijn; dat de funderingsmethode bestaat uit een ondiep metselwerk (genoeg om de bestaande lichte bovenbouw te kunnen dragen); dat er nergens in de woning isolatie aanwezig is; dat het dak bestaat uit boomse pannen met een onderdak bestaande uit asbestcement; dat het pvc-schrijnwerk een vrij zware profilering heeft;

Overwegende dat de hoevewoning een lengte en een diepte heeft van respectievelijk 16,55 meter en 5,2 meter (excl. kleine keuken en koterij); dat door de geringe diepte van het hoofdgebouw het dakvolume zeer beperkt is en er slechts in het midden rechtop kan worden gelopen; dat de zolder derhalve niet inschakelbaar is als bewoonbare ruimte; dat het bouwvolume van de hoevewoning 449,95 m<sup>3</sup> bedraagt; dat de nieuwe ontworpen woning een bewoonbare oppervlakte van 170 m<sup>2</sup> heeft (op het gelijkvloers); dat de nieuwe woning een bouwvolume van 866,1 m<sup>3</sup> heeft; dat deze oppervlakte en volume noodzakelijk zijn om op een hedendaagse comfortabele wijze te kunnen leven (en bezoekers te kunnen ontvangen);

Overwegende dat het verbouwen van de bestaande woning tot een hedendaagse woning het vergroten van de oppervlakte en het bouwvolume impliceert; dat het vergroten van de bouwdiepte van de woning, het vergroten van het dak en/of het realiseren van een uitbreiding de typologie en verschijningsvorm van de bestaande woning drastisch zal wijzigen;

Overwegende dat door het feit dat de hoevewoning op een eenvoudige wijze werd gebouwd (voldoende dragende funderingen ontbreken, geen spouwmuur aanwezig, de houten tussenvloer en dakgebinte zijn verouderd, het onderdak is asbesthoudend, e.d.) zullen de noodzakelijke constructieve werken om deze woning te verbouwen tot een woning met een hedendaags comfort zeer ingrijpend zijn;

*Overwegende dat de ingrepen die noodzakelijk zijn om van de bestaande woning een praktische en comfortabele woning te maken, dermate groot zijn, dat de erfgoedwaarde nagenoeg volledig zal verdwijnen;*

*Overwegende dat om voormelde redenen de sloop en herbouw van de woning de enige logische keuze is;*

*Overwegende dat de bijgebouwen in dermate bouwvallige toestand zijn (muren gescheurd, gebintes verzakt, binnenvloeren zijn verzakt, enz.) waardoor het verbouwen geen optie meer is;*

*Overwegende dat de hoeve is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed; dat de gemeente een adviesvraag heeft gericht aan het Agentschap Onroerend Erfgoed; dat het Agentschap Onroerend Erfgoed geen opmerkingen/bezwaren heeft geformuleerd;*

*Gelet op de beschrijvende nota bij het bouwaanvraagdossier;*

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

#### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*g) advies en eventueel voorstel van voorwaarden*

*Gunstig onder de voorwaarde dat tijdens het eerstvolgende plantseizoen volgend op de realisatie van de stedenbouwkundige vergunning een winterharde en landschappelijk geïntegreerde groenaanleg wordt gerealiseerd. Deze aanplant moet voldoende dicht zijn van structuur en bestaan uit streekeigen hoogstammige bomen, struiken en heesters. Het is aangewezen voor de realisatie van dit groenscherm beroep te doen op de Provinciale dienst Landbouw en Platteland.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar en verleent op 3 juli 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 7 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 september 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 3 oktober 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 oktober 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“...*

#### *2. Motivering*

*...*

#### *2.4 De juridische aspecten*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Het gaat hier wel degelijk om een aanvraag in functie van de landbouw. De bouwheer is momenteel landbouwer in hoofdberoep te Nazareth, alwaar een rundvee- en pluimveehouderij wordt uitgebaat, alsook wordt ongeveer 16 ha land bewerkt (aardappelen en maïs). Deze bestaande landbouwbedrijfszetel te Nazareth wordt echter gedwongen onteigend in het kader van een uitbreiding van een KMO-zone. Aanvragers wensen op de leegstaande hoevesite te Kruishoutem hun bedrijvigheid verder te zetten, evenwel in afgebouwde versie met stopzetting van de pluimveehouderij doch met behoud van het houden van mestvee en het bewerken van de landerijen.*

*Het Departement Landbouw en Visserij bracht op van 28 april 2017 een gunstig advies uit, waarin o.m. bevestigd wordt dat het om een gedwongen bedrijfsverplaatsing gaat.*

*Familiale landbouwbedrijven, zoals hier het geval is, moeten de noodzakelijke ontwikkelingskansen kunnen krijgen, agrarische gebieden zijn immers in de eerste plaats bestemd voor de productie van primaire landbouwproducten en zijn inherent verbonden met de hiervoor noodzakelijke gebouwen en constructies, immers zonder deze gebouwen kunnen de landbouwers hun taken niet naar behoren vervullen.*

*De oprichting van een nieuw actief landbouwbedrijf op de verlaten hoevesite en de voorgestelde sloop en vervanging door nieuwe bebouwing staat in functie van agrarische activiteit.*

*De aanvraag doorstaat de agrarische toets.*

*In rubriek 2.4 'de goede ruimtelijke ordening' wordt onderzocht of de schoonheidswaarde van het gebied niet in het gedrang komt.*

## **2.5 De goede ruimtelijke ordening**

*De eigendom is gelegen in een landbouwgebied ten noordwesten van de bescheiden dorpskern van Lozer, deelgemeente van Kruishoutem. In vogelvlucht bevindt de bouwplaats zich op ca. 1 km van het dorpscentrum. In de omgeving rond de bouwplaats komen voornamelijk open agrarische gronden voor, een afwisseling van akkers en weiland, met een verspreid voorkomen van zonevreemde bebouwing en landbouwbedrijven. De omgeving is er open doch ook relatief groen, door de aanwezigheid van kleine landschapselementen (o.a. bomenrijen). Het terrein bevindt zich op het einde van een doodlopende landelijke gemeenteweg, een zijstraatje van de Lozerstraat. Langs beide zijden van de Lozerstraat richting Lozer bevindt zich het Lozerbos.*

*De gewestplanbestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch' bevestigt dat het gebied landschappelijke kwaliteiten kent.*

*De kwalificering als 'landschappelijk waardevol' houdt evenwel niet in dat in het gebied geen nieuwe of uitbreiding van landbouwbedrijven mogelijk zou zijn. Het gebied betreft een cultuurlandschap dat gevormd werd en mee in stand gehouden wordt door de landbouw, wat in het gewestplan bevestigd wordt, gelet op de grondbestemming agrarisch gebied. Het spreekt voor zich dat ook binnen deze landschappelijk waardevol agrarisch gebieden, die een groot deel van het agrarisch gebied in deze streek uitmaken, landbouwwitbatingen*

*mee de landschappelijke waarde van deze gebieden bepalen en bijgevolg, zoals ze al sinds jaar en dag voorkomen, ook verder moeten kunnen evolueren, mits dit op een landschappelijk verantwoorde manier gebeurt.*

*Er dient een evenwicht gevonden tussen landschapsbehoud en bieden van mogelijkheden voor de landbouw, die sterk het landschap mee bepaalt.*

*Voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een verlaten bestaande hoeve, omvattende een woning en losstaande bijgebouwen, en het oprichten van een nieuwbouwwoning en een landbouwloods in functie van een professionele landbouwuitbating .*

*Appellant, Milieufrent Omer Wattez, komt in beroep tegen de sloop van de hoeve, omwille van de cultuurhistorische waarde en het belang ervan binnen het landschap. Er wordt gewezen op de beeldbepalendheid van de gebouwen voor de regio, als één van de weinig overgebleven voorbeelden van karakteristieke landbouwconfiguraties uit de 19de eeuw rond het Lozerbos. Voor appellant is het gevraagde tevens niet in overeenstemming met het landschappelijk waardevol karakter van het gebied.*

*Voor wat betreft de cultuurhistorische waarde dient erop gewezen dat de wetgever in het doelstellingenartikel (artikel 1.1.4 VCRO) uitdrukkelijk bepaalt dat de ruimte moet worden beheerd ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden en dat daarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen moeten worden. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.*

*De woning werd opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, wat duidt op een bepaalde erfgoedwaarde.*

*In de beschrijving opgenomen in de inventaris, zie rubriek 1.4, worden de vormgeving en materialisatie van het boerenhuis en bijgebouwen omschreven. De woning, vernieuwd in 1875, is opgericht uit 1 bouwlaag onder zadeldak, wit geschilderd met rode dakpannen, met nok evenwijdig met de straat. Ook het grootste bijgebouw dateert uit ca. 1875.*

*Er wordt geen melding gemaakt van uitzonderlijke kenmerken. De erfgoedwaarde van de bebouwing lijkt in het bijzonder te bestaan uit de referentie naar het landelijk agrarisch verleden van de site en als voorbeeld van een voormalige woonvorm.*

*Belangrijk hierbij is dat de hoeve geen voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd, wat mede bevestigt dat het gebouw geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die dusdanig uniek, kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan te alle tijde dient verzekerd te blijven. De hoeve vormt zeker geen uitzonderlijk relict.*

*Voor de sloop van bebouwing op de inventaris is niet langer een advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed vereist is. Door het gemeentebestuur werd wel nog een advies opgevraagd voor dit betreffend dossier doch er werd enkel door Onroerend Erfgoed meegedeeld dat geen advies vereist is.*

*Wat betreft het behoud van deze historische bebouwing speelt de bouwfysische toestand van het gebouw een rol. In verband met het mogelijk hergebruik van de bestaande woning dient algemeen vastgesteld dat de geschiktmaking van een oude woning vaak complex is omwille van eisen i.v.m. isolatie en energieverbruik, wat nog bijkomend bemoeilijkt wordt*

door een vaak achterhaalde indeling van het gebouw. Dit is in voorliggende aanvraag niet anders.

Aanvrager geeft in de beschrijvende nota aan dat de bestaande woning klein en laag is, dat ze bouwfysisch vele gebreken vertoont en dat ze elk hedendaags comfort mist.

Het gemeentebestuur omschreef reeds dat de noodzakelijke constructieve werken om de woning te verbouwen tot een woning met hedendaags comfort zeer uitgebreid zijn. Zo wordt er in het collegebesluit op gewezen dat er geen kelders aanwezig zijn, dat voldoende dragende funderingen ontbreken, dat nergens in de woning isolatie aanwezig is, dat het onderdak asbesthoudend is, dat er geen spouwmuur aanwezig is, dat houten tussenvloer en dakgebinte verouderd zijn,...

De verouderde woning vertoont verschillende gebreken die hedendaags wonen binnen dit volume sterk bemoeilijken. Technisch is herstel of restauratie altijd mogelijk, evenwel zijn dergelijke gebreken beperkend voor de reële erfgoedwaarde van de woning. Er zijn zeer grondige renovatie- en restauratiewerken noodzakelijk, die de nodige kosten met zich mee zullen brengen, die niet opwegen tegen het loutere behoud van de erfgoedwaarde.

De staat van de woning maakt dat in alle redelijkheid dient besloten dat het nog moeilijk met redelijke inspanningen kan gebracht worden naar een hedendaags, kwalitatief woonniveau; de inspanningen die zouden moeten geleverd worden om de woning te actualiseren zijn groot en moeilijk te verantwoorden.

Tevens kan aangenomen worden dat wanneer de huidige woning zou verbouwd worden en eventueel uitgebreid worden, het gebouw eveneens een totaal ander karakter kan aannemen. Het behoud met renovatie en uitbreiding van het gebouw zou eveneens het karakter sterk beïnvloeden.

Daarbij kan een afweging gemaakt ten opzichte van het voorliggende nieuwbouwontwerp. Er dient vastgesteld dat het ontwerp voorziet in een woning die uiterlijk wel refereert naar de bestaande woning.

Opnieuw wordt een langgevelwoning opgericht, met een voorgevelbreedte van 17 m, en met een zadeldak evenwijdig met de straat. De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 2,95 m en het dakvolume wordt laag gehouden met een helling van 30° en een nokhoogte op 6,1 m. Ook inzake materiaalgebruik en uitwerking is de woning traditioneel. Er wordt gewerkt met een rood-bruine gevelsteen en rood-bruine dakpannen. De inplanting gebeurt op nagenoeg dezelfde plaats als de bestaande woning.

Ook de nieuwe landbouwloods is aanvaardbaar naar vormgeving, volume en materiaalgebruik. De loods is eenvoudig en relatief compact ontworpen. Het landbouwgebouw heeft een oppervlakte van 575 m<sup>2</sup>. De kroonlijsthoogte bedraagt 3,4 m à 4,7 m en de nokhoogte ligt op 8,5 m. Deze afmetingen zijn geenszins uitzonderlijk voor een landbouwgebouw. Het materiaalgebruik, in prefab betonpanelen en golfplaten, is sober doch voldoet aan wat kan verwacht worden van een landbouwloods.

De constructies worden ingeplant in eenzelfde configuratie als de bestaande indeling van de hoeve. Er gebeurt geen diepere insnijding in het landschap. De bebouwing wordt compact en geclusterd gehouden. Er blijft een duidelijk afgebakende bedrijfssite behouden.

De nieuwe verharding ten behoeve van de landbouwuitleg wordt tot het noodzakelijke voor een vlotte bedrijfsvoering beperkt en hoeft niet als storend in het landschap ervaren.

Het betreft hier een eerder kleinschalig landbouwbedrijf, dat opgericht wordt op de site van een verouderde leegstaande hoeve. De vernieuwde bebouwing is naar functie, maar ook naar inrichting, wel degelijk inpasbaar binnen de directe omgeving en binnen het

*landschap. Het gaat om een verderzettting, weliswaar in vernieuwde gebouwen, van een agrarische bedrijvigheid die reeds lang op deze locatie aanwezig was, en waarbij de nieuwe bebouwing niet uitzonderlijk of in die mate ruim, modern of afwijkend is, dat zij zou storen in de omgeving.*

*Rekening houdend met alle bovenstaande aspecten wordt geconcludeerd dat bij gelijktijdige afweging van alle belangen het cultuurhistorisch aspect van deze aanvraag niet van die aard kan zijn dat het kan primeren boven de andere aandachtspunten, criteria en behoeften; het verlies aan erfgoedwaarden is niet van die aard dat het het weigeren van de gevraagde aanvraag verantwoord.*

*Inzake landschappelijke integratie en het esthetisch criterium wordt vastgesteld dat de constructies in overeenstemming gebracht worden met de eisen ter vrijwaring van het landschap. Er wordt rekening gehouden met de impact van volumewerking, vormgeving, het materiaal- en kleurgebruik. Inzake groeninkleding kan een voorwaarde zoals voorgesteld door het gemeentebestuur worden opgelegd. Er wordt geoordeeld dat de schoonheidswaarde van het landschap niet wordt aangetast.*

*Uit bovenstaande wordt besloten dat de aanvraag in overeenstemming wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening en voldoet aan het landschappelijk criterium.*

*De na het verslag ingediende replieken en de tijdens de hoorzitting geformuleerde argumenten zijn niet van die aard dat zij een afwijkend advies ten opzichte van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar verantwoorden.*

## **2.6 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde inzake groenaanplanting zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen:*

*- tijdens het eerstvolgende plantseizoen volgend op de realisatie van de stedenbouwkundige vergunning een winterharde en landschappelijk geïntegreerde groenaanleg wordt gerealiseerd. Deze aanplant moet voldoende dicht zijn van structuur en bestaan uit streekeigen hoogstammige bomen, struiken en heesters. Het is aangewezen voor de realisatie van dit groenscherm beroep te doen op de Provinciale dienst Landbouw en Platteland.*

*...*

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 – ENIG MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in haar enig middel de schending aan van artikel 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), artikelen 4.3.1, §§1 en 2 *juncto* artikel 1.1.4 VCRO, artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur met name het beginsel betreffende de formele motivering, het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

1.1

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij de landschappelijke waarden niet of minstens ondermaats beschrijft en geenszins is nagegaan of het aangevraagde schade toebrengt aan de specifieke landschappelijke waarden (met in het bijzonder de kleinschaligheid en de cultuurhistorische waarden die daarmee verbonden zijn).

Om te beginnen formuleert de verzoekende partij enkele bemerkingen bij de motivering uit de bestreden beslissing met betrekking tot het esthetisch toetsingscriterium van de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Door te stellen dat de gebieden *“verder moeten kunnen evolueren, mits dit op een landschappelijk verantwoorde manier gebeurt”* en er *“een evenwicht [dient] gevonden tussen landschapsbehoud en bieden van mogelijkheden voor de landbouw, die sterk het landschap mee bepaalt”*, geeft de verwerende partij al een eerste andere wending aan het gewestplanvoorschrift waar staat dat *“in deze gebieden [...] alle handelingen en werken [mogen] worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.”*

Dit gewestplanvoorschrift stelt het vermijden van schade aan de schoonheidswaarde van het landschap centraal en niet dat er naar een evenwicht moet gestreefd worden. Dit laatste zou volgens de verzoekende partij immers impliceren dat een zekere vorm van schade aan de schoonheidswaarde van het landschap toegelaten is. De verzoekende partij maakt hierbij een parallel met artikel 26*bis* van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997 (hierna: Natuurdecreet) en haalt enkele arresten van de Raad aan.

De verwerende partij meent onterecht dat – naar analogie met artikel 36*ter* van het Natuurdecreet – ze een zekere vorm van schade aan het landschap mag toestaan, waarbij ze meent dat er een evenwicht (tussen schade toebrengen aan het landschap en de bewaring van het landschap) moet gevonden worden. De verzoekende partij haalt hierbij tot slot nog aan dat luidens artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit elke vorm van schade aan het landschap in beginsel vermeden dient te worden.

Verder maakt het motief dat de nieuwe landbouwloods sober is en voldoet aan wat kan worden verwacht, geen toetsing uit aan de landschapselementen die aanwezig zijn. Uit de fotoreportage blijkt volgens de verzoekende partij duidelijk dat er in dit landschap nauwelijks gebouwen met golfplaten of betonplaten uit prefab-elementen aanwezig zijn. Zelfs daar gelaten de vraag of er in de buurt nog dergelijke gebouwen aanwezig zijn, kan niet ernstig volgehouden worden dat dergelijke bouwelementen een typisch of karakteristiek landschapselement zouden vormen. Het is

overigens niet omdat het landschap reeds aangetast zou zijn door dergelijke bouwstijlen/elementen, dat dit een motief kan zijn om het landschap verder aan te tasten.

Dat de nieuw te bouwen villa en landbouwloods niet dieper insnijden in het landschap, maakt geen vrijgeleide uit om op deze site eender wat toe te laten en de schoonheidswaarde van het landschap in gevaar te brengen. In dat verband merkt de verzoekende partij ook op dat de verhardingen onvermijdelijk schade toebrengen aan het landschap en de vergunningverlener zelfs niet onderzocht heeft of verhardingen hier wel of niet typisch zijn voor het landschap. De verwerende partij geeft verder ook impliciet toe dat de nieuwbouw die ruim, modern of afwijkend is, niet vereenzelvigd kan worden met het landschap.

De overwegingen omtrent landschappelijke integratie kunnen volgens de verzoekende partij tot slot worden afgedaan als stijlclausules. Uit heel de motivering blijkt niet dat de schoonheidswaarde van het landschap hier beschreven is, laat staan betrokken werd in de motivering van de verwerende partij. Dat er een groenscherm nodig zou zijn, is volgens de verzoekende partij eerder een bewijs dat constructies die de schoonheidswaarde aantasten, moeten afgeschermd worden zodat ze minder te zien zijn in het landschap.

Tot slot citeert de verzoekende partij nog haar grieven omtrent het landschappelijk aspect zoals aangehaald in haar beroepschrift. Hierin staan de concrete landschapskenmerken en in het bijzonder deze die de schoonheidswaarde van dit landschap (mede) bepalen. De bestreden beslissing bevat slechts een uiterst summiere samenvatting van de argumenten van de verzoekende partij. Uit geen enkel stuk van de motivering blijkt hoe de verwerende partij rekening heeft gehouden met deze grieven.

## 1.2

Wat betreft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder het cultuurhistorisch aspect, uit de verzoekende partij eveneens enkele bemerkingen.

De motivering dat er geen melding wordt gemaakt van uitzonderlijke kenmerken, komt volgens haar vaak terug in vergunningen waarbij de sloop van gebouwen aangevraagd wordt. De te slopen gebouwen worden uiterst beknopt omschreven. De meeste erfgoedkenmerken zoals aangehaald in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed worden niet in de motivering betrokken.

Met betrekking tot de algemene argumenten die de verwerende partij gebruikt inzake de sloop van gebouwen die op de Inventaris voorkomen, stelt de verzoekende partij:

- Waarom zou het ontbreken van een kelder een probleem zijn om de woning te bewonen.
- De woning staat er al minstens sinds 1875 (wellicht is het gebouw ouder, maar er staat in de inventaris enkel aangegeven dat de woning in dat jaar vernieuwd werd). De funderingen van toen waren en zijn voldoende om de woning in goede staat (overeind) te houden.
- Het is niet omdat er nu geen isolatie aanwezig is dat er geen isolatie in het dak, de vloeren en aan de muren kan aangebracht worden en dat er geen dubbel of drievoudig glas kan aangebracht worden.
- Een asbesthoudend dak kan verwijderd en vervangen worden. Ook bij sloop zal de verwijdering van dit onderdak met de nodige voorzorgsmaatregelen moeten getroffen worden.
- Dat er geen spouwmuur aanwezig is geen hinderpaal om isolatie op de muren aan te brengen.
- Een verouderde vloer en dakgebinte geeft een extra uitstraling aan dergelijk gebouw. Dat die elementen verouderd zijn, betekent niet dat ze afgetakeld zijn of onbruikbaar zijn geworden.

In dat verband merkt zij nog op dat zij in haar beroepschrift uitvoerig heeft stilgestaan bij de erfgoedelementen van de woning en bijgebouwen, de goede staat van de hoevewoning en hoe de beperkte gebreken aan de aanhorende schuur niet onoverkomelijk zijn en kunnen hersteld worden.

De verzoekende partij betwist tot slot nog met klem dat de nieuw te bouwen woning refereert naar de bestaande woning. De nieuwe woning draagt geen enkel van de erfgoedelementen zoals die aanwezig zijn in de cultuurhistorische hoevewoning. Die erfgoedelementen staan opgelijst in de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed en werden één voor één toegelicht in het beroepschrift. De verwerende partij zwijgt echter in alle talen over die erfgoedelementen. Met ongeveer een verdubbeling van het volume is de nieuwe woning veel groter dan de huidige. De hoevewoning van het bestaand type en grootte is net kenmerkend voor het landschap en ook de reden waarom ze opgenomen is in de Inventaris. Daarnaast zwijgt de verwerende partij in alle talen over de nieuw te bouwen open frontstal en landbouwloods die eveneens zorgen voor een immense stijlbreuk met het verleden en het landschap.

## 2.

De verwerende partij antwoordt dat dit middel geen concrete wettigheidskritiek bevat en dan ook onontvankelijk is wegens een schending van de rechten van verdediging. Zij meent dat de verzoekende partij zich beperkt tot het uiten van loutere opportunitetskritiek en slechts *pro forma* een schending van de motiveringsplicht vermeldt om de argumentatie een schijn van wettigheidskritiek te geven. Het middel is volgens haar dan ook ingegeven door een ontevredenheid met het opportunitetsoordeel van de verwerende partij.

Verder meent de verwerende partij eveneens dat haar oordeel redelijk is, nu zowel de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot hetzelfde besluit komen. Een rechtstreekse schending van een regelgevende norm wordt door de verzoekende partij niet aangevoerd.

Mocht de Raad oordelen dat er wettigheidskritiek in het verzoekschrift van de verzoekende partij te vinden is, vraagt de verwerende partij uitdrukkelijk een bijkomende termijn om op deze wettigheidskritiek te antwoorden.

## 3.1

De tussenkomende partij stelt vooreerst dat de uiteenzetting van het enig middel niet volstaat als afdoende uiteenzetting van een middel in de zin van artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit. Door het louter formuleren van enkele bemerkingen bij passages uit de bestreden beslissing, het citeren van rechtspraak van de Raad en enkele algemene beginselen van behoorlijk bestuur, omschrijft de verzoekende partij niet waarom de andersluidende visie van de verwerende partij in de bestreden beslissing onwettig of kennelijk onredelijk zou zijn.

## 3.2

Inzake het eerste onderdeel van het enig middel stelt de tussenkomende partij als volgt:

- Het esthetisch criterium werd zowel door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, alsook door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitgebreid behandeld.
- Zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem als de verwerende partij van oordeel zijn dat het aangevraagde de toets aan het esthetisch criterium doorstaat.
- Dat verzoekende partij zowel in eerste aanleg (tijdens het openbaar onderzoek) als in graad van beroep (in beroepschrift) haar bezwaren/grievens hieromtrent kenbaar heeft gemaakt, haar bezwaren uitgebreid werden weerlegd en de vergunningverlenende bestuursorganen

niettemin tot de overeenstemming van het aangevraagde met de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied hebben besloten.

- Dat verzoekende partij niet aantoonde dat de overwegingen in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zijn, maar zij louter op een aantal motieven haar eigen visie poneert.
- De verwijzing van verzoekende partij naar artikel 26*bis* van het natuurdecreet niet opgaat, aangezien het aangevraagde niet gelegen is in VEN-gebied, noch in de nabijheid van dergelijk gebied is gelegen.
- De verzoekende partij de bedrijfswoning trachtte voor te stellen als een “villa”, terwijl dit enkel correct is in de zin van alleenstaande (bedrijfs-)woning, maar voorts visueel een weerspiegeling betreft van de bestaande bedrijfswoning weliswaar aangepast aan de huidige bouwnormen. Van enige stijlbreuk (hoevewoning naar ‘moderne villa’) is geenszins sprake.
- Het wel degelijk de bedoeling is van de decreetgever om agrarische bebouwing toe te laten in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dat het opleggen van voorwaarden inzake landschapsintegratie niet impliceert dat een constructie niet kan worden ingepast of er sprake zou zijn van een schending van de schoonheidswaarde van het landschap.

Door louter te verwijzen naar rechtspraak van de Raad omtrent de beoordeling van het esthetisch criterium van een ander project gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de aldaar gemaakt vaststellingen, toont de verzoekende partij geen onwettigheid van de motivering in de bestreden beslissing aan. De verwerende partij is overigens niet verplicht om punt voor punt te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die in de procedure naar voor komen.

### 3.2

Wat betreft het tweede onderdeel merkt de tussenkomenende partij op dat de verzoekende partij zich beperkt tot een aantal passages van de bestreden beslissing, en andere ‘toevallig’ buiten beschouwing laat. De tussenkomenende partij citeert de motivering van de verwerende partij omtrent het cultuurhistorisch aspect van de aanvraag en benadrukt dat dit allerminst als een beperkte of algemene motivering kan worden beschouwd.

De verzoekende partij slaagt er bovendien niet in aan te tonen welke de bijzondere of absoluut te behouden erfgoedwaarden van deze hoeve zouden zijn. Dit verbaast volgens de tussenkomenende partij niet, gelet op de zeer algemene en beknopte omschrijving van het geheel in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Door het agentschap Onroerend Erfgoed werd ook geen advies uitgebracht, noch heeft zij enig rechtsmiddel aangewend tegen de verleende vergunningen.

De rechtspraak waarnaar de verzoekende partij verwijst, wijkt op dit punt af van voorliggend dossier, aangezien in de geciteerde arresten een ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed voorlag.

### 3.3

Aangezien de verzoekende partij in haar verzoekschrift uitdrukkelijk motiveert uit de bestreden beslissing kan er bezwaarlijk sprake zijn van een formeel motiveringsgebrek in de zin van artikel 2 van de Motiveringswet door de verwerende partij.

### 4.1

De verzoekende partij weerlegt de excepties van de verwerende en de tussenkomenende partij en stelt dat een belangrijk deel van het middel gaat over een gebrekkige beschrijving van het huidige landschap en de omgeving van de site, het niet ontmoeten van de concrete beroepsgrievens en het gebrek aan afdoende motivering met betrekking tot het verlies van het erfgoedobject.

Met betrekking tot de toetsing aan het esthetisch toetsingscriterium werden concrete punten van kritiek op de motivering aangehaald. In het daaropvolgend stuk werd in vier verschillende punten de vier verschillende onderdelen van de motivering die betrekking heeft op de toets aan de goede ruimtelijke ordening betwist.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij voorhoudt, haalt de verzoekende partij artikel 26*bis* van het Natuurdecreet niet aan omdat het aangevraagde gelegen is in VEN-gebied of in de nabijheid ervan, maar om een vergelijking te maken waar de partijen vervolgens niet op in gaan.

#### 4.2

Ten gronde stelt de verzoekende partij vast dat de tussenkomende partij niet ingaat op de concrete commentaar uit het beroeps- en verzoekschrift omtrent de gebrekkige beschrijving van het huidige landschap en de daarin voorkomende landschapswaarden en de tekortkomingen van de toetsing van het aangevraagde aan die landschapswaarden. Zij geeft evenmin aan welke motieven uit de bestreden beslissing er zouden kunnen van overtuigen dat verwerende partij op afdoende wijze rekening heeft gehouden met de beroepsgrievens.

Zoals in haar verzoekschrift geduid, heeft de verwerende partij de concrete erfgoedkenmerken louter geciteerd, maar niet betrokken in de besluitvorming. Volgens de verzoekende partij heeft zij slechts loutere stijlclausules gehanteerd, zoals in meerdere beslissingen met betrekking tot erfgoedobjecten op de Inventaris.

De verzoekende partij betwist verder de stelling dat zij niet aantoonde welke bijzondere of absoluut te behouden erfgoedwaarden van de hoeve er zijn.

Aan de hand van een arrest van de Raad bekritiseert de verzoekende partij eveneens de deels economische overweging uit de bestreden beslissing omtrent de bouwfysische toestand van de woning.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De Raad begrijpt de exceptie van de tussenkomende partij als een schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit. De Raad kan dit standpunt van de tussenkomende partij niet bijtreden.

De verzoekende partij zet in haar enig middel afdoende uiteen waarom zij meent dat de verwerende partij de toetsing van het aangevraagde aan het esthetisch criterium conform het gewestplanvoorschrift (eerste middelonderdeel) en het cultuurhistorisch aspect (tweede middelonderdeel) niet deugdelijk heeft uitgevoerd. Beide aspecten heeft zij op uitgebreide wijze uiteengezet in haar beroepschrift waardoor volgens haar eveneens de motiveringsplicht is geschonden.

De verzoekende partij beperkt zich geenszins tot het louter uiten van opportunistische kritiek, maar geeft op een uitgebreide wijze wettigheidskritiek op de bestreden beslissing. Dat zij haar middel onderverdeelt in zogenaamde 'bemerkingen', doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

De exceptie van de verwerende en de tussenkomende partij wordt verworpen.

De Raad gaat niet in op de vraag van de verwerende partij om haar een bijkomende termijn of mogelijkheid te geven om te antwoorden op deze wettigheidskritiek. Dat de verwerende partij zich in haar antwoordnota beperkt heeft tot het bekritisieren van de ontvankelijkheid van het middel is

volledig aan haarzelf te wijten en niet aan de verzoekende partij. Zij heeft op eigen risico gehandeld door de wettigheidskritiek van de verzoekende partij niet in haar antwoordnota te betrekken.

In dat verband ligt er geen schending voor van de rechten van verdediging, mede rekening houdende met het gegeven dat de tussenkomende partij de wettigheidskritiek uit het verzoekschrift wel heeft begrepen en kunnen bekritisieren.

## 2.

In een eerste middelonderdeel zet de verzoekende partij in essentie uiteen dat de bestreden beslissing in strijd is met artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit, doordat de verwerende partij de landschappelijke waarden niet of minstens ondermaats beschrijft en geenszins is nagegaan of het aangevraagde schade toebrengt aan de specifieke landschappelijke waarden.

### 2.1

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde zich volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Oudenaarde situeert in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Voor de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden gelden de bestemmingsvoorschriften neergelegd in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt onder meer 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.*

...”

Artikel 15.4.6.1 van hetzelfde besluit bepaalt:

“ ...

*De landschappelijk waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.*

...”

Uit de samenlezing van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijke waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moet getoetst worden: 1) een planologisch, wat veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) een esthetisch, wat inhoudt dat bedoelde werken in overeenstemming moeten gebracht kunnen worden met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

### 2.2

Met betrekking tot het zogenaamd esthetisch criterium dient de bestreden beslissing de motieven aan te duiden op grond waarvan geoordeeld wordt waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt en moet het een formele motivering bevatten betreffende de verenigbaarheid van de constructies met de schoonheidswaarde van het

landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze motieven moeten in feite juist en in rechte pertinent zijn. Ze moeten duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot haar beslissing is gekomen.

Het komt, gelet op wat voorafgaat, aan de verwerende partij als vergunningverlenend bestuur toe om te beoordelen of een aanvraag die is gelegen in landschappelijk waardevol gebied, kan toegelaten worden in de zin van voormeld artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit. De Raad is daarbij enkel bevoegd tot het toetsen van de wettigheid van de bestreden beslissing en kan zijn oordeel niet in de plaats stellen van het oordeel van de verwerende partij. Hij dient in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht wel na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Om, in het verlengde van wat voorafgaat, te voldoen aan de formele motiveringsplicht is het noodzakelijk, dat de bestreden beslissing duidelijk de motieven aangeeft waarom de aanvraag de landschappelijke kwaliteiten, die mee de schoonheidswaarde van het landschap bepalen, niet in het gedrang brengt.

Wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de sloop van bestaande bebouwing en het oprichten van een nieuwbouwwoning en een landbouwloods. Zij besluit tot de verenigbaarheid met de overdruk als landschappelijk waardevol en motiveert haar beoordeling als volgt:

“ ...

*De eigendom is gelegen in een landbouwgebied ten noordwesten van de bescheiden dorpskern van Lozer, deelgemeente van Kruishoutem. In vogelvlucht bevindt de bouwplaats zich op ca. 1 km van het dorpscentrum. In de omgeving rond de bouwplaats komen voornamelijk open agrarische gronden voor, een afwisseling van akkers en weiland, met een verspreid voorkomen van zonevreemde bebouwing en landbouwbedrijven. De omgeving is er open doch ook relatief groen, door de aanwezigheid van kleine landschapselementen (o.a. bomenrijen). Het terrein bevindt zich op het einde van een doodlopende landelijke gemeenteweg, een zijstraatje van de Lozerstraat. Langs beide zijden van de Lozerstraat richting Lozer bevindt zich het Lozerbos.*

*De gewestplanbestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch' bevestigt dat het gebied landschappelijke kwaliteiten kent.*

*De kwalificering als 'landschappelijk waardevol' houdt evenwel niet in dat in het gebied geen nieuwe of uitbreiding van landbouwbedrijven mogelijk zou zijn. Het gebied betreft een cultuurlandschap dat gevormd werd en mee in stand gehouden wordt door de landbouw,*

*wat in het gewestplan bevestigd wordt, gelet op de grondbestemming agrarisch gebied. Het spreekt voor zich dat ook binnen deze landschappelijk waardevol agrarisch gebieden, die een groot deel van het agrarisch gebied in deze streek uitmaken, landbouwuutbatingen mee de landschappelijke waarde van deze gebieden bepalen en bijgevolg, zoals ze al sinds jaar en dag voorkomen, ook verder moeten kunnen evolueren, mits dit op een landschappelijk verantwoorde manier gebeurt.*

*Er dient een evenwicht gevonden tussen landschapsbehoud en bieden van mogelijkheden voor de landbouw, die sterk het landschap mee bepaalt.*

*Voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een verlaten bestaande hoeve, omvattende een woning en losstaande bijgebouwen, en het oprichten van een nieuwbouwwoning en een landbouwloods in functie van een professionele landbouwuutbating.*

*...*

*De constructies worden ingeplant in eenzelfde configuratie als de bestaande indeling van de hoeve. Er gebeurt geen diepere insnijding in het landschap. De bebouwing wordt compact en geclusterd gehouden. Er blijft een duidelijk afgebakende bedrijfssite behouden.*

*De nieuwe verharding ten behoeve van de landbouwuutbating wordt tot het noodzakelijke voor een vlotte bedrijfsvoering beperkt en hoeft niet als storend in het landschap ervaren.*

*Het betreft hier een eerder kleinschalig landbouwbedrijf, dat opgericht wordt op de site van een verouderde leegstaande hoeve. De vernieuwde bebouwing is naar functie, maar ook naar inrichting, wel degelijk inpasbaar binnen de directe omgeving en binnen het landschap. Het gaat om een verderzetting, weliswaar in vernieuwde gebouwen, van een agrarische bedrijvigheid die reeds lang op deze locatie aanwezig was, en waarbij de nieuwe bebouwing niet uitzonderlijk of in die mate ruim, modern of afwijkend is, dat zij zou storen in de omgeving.*

*...*

*Inzake landschappelijke integratie en het esthetisch criterium wordt vastgesteld dat de constructies in overeenstemming gebracht worden met de eisen ter vrijwaring van het landschap. Er wordt rekening gehouden met de impact van volumewerking, vormgeving, het materiaal- en kleurgebruik. Inzake groeninkleding kan een voorwaarde zoals voorgesteld door het gemeentebestuur worden opgelegd. Er wordt geoordeeld dat de schoonheidswaarde van het landschap niet wordt aangetast.*

*...”*

### 3.1

De verzoekende partij voert aan dat deze motivering niet deugdelijk is. Dit temeer nu zij in haar beroepschrift de concrete landschapskenmerken heeft omschreven en hoe deze de schoonheidswaarde van het landschap (mede) bepalen:

*“... ”*

*Eigenlijk is het project gelegen in een overgangszone van het zuiver als natuur bestemde gebied, naar het zuiver als landbouw bestemde gebied. Een overgangszone waar er nog een zekere cultuurhistorische en landschappelijke binding is met het Lozerbos.*

*Het landschap is hier uitgesproken kleinschalig. Dit in tegenstelling tot bvb. het zuidoosten van Kruishoutem waar er eerder een open kouterlandschap met de grootschalige open landschappen aan te treffen is.*



*Die kleinschaligheid komt door de afwisseling van overwegend cultuurhistorische hoeves, woonhuizen, bosschages, rijen van (loofhout)bomen, houtige opslag (beheerd als hakhout) en soms hagen en diverse kleine (doodlopende) wegen en onverharde paadjes die het gebied doorkruisen. De landbouwpercelen zijn hier overwegend kleiner dan in het grootschalig openruimtelandschap. En de percelen zijn vaak begrensd met perceelsrandbegroeiing.*

*Het boeren erf grenst aan de Spiegelstraatbeek die ontspringt in het Lozerbos. Die beek versterkt nog de directe landschappelijke relatie tussen Lozerbos en het omgevende kleinschalige landschap.*

*Uit onze uitgebreide fotoreportage (bijlage 6) blijken dat de delen die in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen zijn dat deze ruimtelijke eenheid volgende landschapskenmerken draagt:*

- *Eerder kleinschalige bebouwing*
- *Verspreid staande hagen en houtkanten*

*Dit geheel geeft vorm en uitstraling aan het landschap.*

*Hier nu een zeer volumineus gebouwencomplex vergunnen, gaat niet alleen afbreuk doen aan het landschap hier, het gaat ook fel contrasteren met het achterliggende Lozerbos en hierdoor een felle grens trekken tussen bos en harde grootschalige bebouwing.*

*Dergelijke bouw is veel hoger dan wat er gangbaar is in dit landschap. Het bestaande lagere gebouw met één bouwlaag en een dak gaat vloeiend op in het landschap terwijl het contrast met een enorme open frontstal, een landbouwloods en volumineuze woning fel gaat contrasteren met het bestaande landschap en er geen sprake meer zal zijn van een landschappelijk waardevolle overgangszone van het rustieke Lozerbos naar het zuiver agrarische gebied.*

*Wie uit het Lozerbos stapt zou – bij uitvoering van de vergunning – plots frontaal geconfronteerd worden met een zeer dominant agrarisch complex hier op het einde van de Spiegelstraat, terwijl je nu nog uitzielt op een kleinschalig cultuurhistorisch boeren erf.*

*Daarenboven zal er niet in de periferie van de landschappelijk waardevolle agrarische ruimtelijke blok ten noorden van het Lozerbos een zeer zwaar beeldbepalende agrarische constructie komen, neen het komt er middenin te liggen. Het doodlopend stuk van de Spiegelstraat waar de extatische constructie komt, stopt net middenin het ruimtelijk samenhangende landschappelijk waardevolle agrarische gebied. Het zal derhalve het uitzicht vanuit alle hoeken van dit samenhangende gebied gaan bepalen en domineren. Dit nieuwe bouwwerk wordt de centrale eyecatcher. De impact is hierdoor verstrekkend.*

*Een en ander wordt overigens zeer uitdrukkelijk bevestigd door het CBS waar zij aanhalen: "het vergroten van de bouwdiepte van de woning, het vergroten van het dak en/of het realiseren van een uitbreiding zal de typologie en verschijningsvorm van de bestaande woning drastisch wijzigen;"*

*...*

De verzoekende partij beklemtoont dat het gaat om een overgangszone waar het landschap uitgesproken kleinschalig is. Zij stelt dat het aangevraagde veel hoger is dan wat er gangbaar is in dit landschap, waardoor zij vreest voor een fel contrast met het bestaande landschap en er geen sprake meer zal zijn van een landschappelijk waardevolle overgangszone van het rustieke Lozerbos naar het zuiver agrarische gebied. Deze zwaar beeldbepalende constructie komt

bovendien te middenin in de periferie van het landschappelijk waardevol agrarisch ruimtelijk blok ten noorden van het Lozerbos. Het doodlopend stuk van de Spiegelstraat waar de constructie komt, stopt net middenin het ruimtelijk samenhangende landschappelijk waardevolle agrarische gebied. In dat verband benadrukt de verzoekende partij dat het nieuwe bouwwerk de centrale eyecatcher wordt en het zicht vanuit alle hoeken in dit samenhangende gebied zal bepalen en domineren.

### 3.2

In het licht van het voorgaande dient de Raad redelijkerwijze vast te stellen dat de motivering in de bestreden beslissing niet afdoende is. Hoewel de verwerende partij niet punt voor punt dient te antwoorden op de grieven van de verzoekende partij, reikt deze laatste wel enkele belangrijke elementen aan waar de verwerende partij rekening mee dient te houden, dan wel te motiveren waarom zij deze standpunten niet volgt.

Vooreerst heeft de verzoekende partij een uitgebreide omschrijving van de omgeving en het landschap geschetst waar zij wijst op het gegeven dat het gaat om een overgangszone van het zuiver als natuur bestemde gebied, naar het zuiver als landbouw bestemde gebied. In deze overgangszone is er volgens haar nog een zekere cultuurhistorische en landschappelijke binding met het Lozerbos. In dat verband merkt zij nog op dat het landschap hier uitgesproken kleinschalig is en geeft zij enkele karakteristieken van deze kleinschaligheid en de landschapskenmerken. Deze elementen, noch eventueel andere karakteristieken van het landschap, komen aan bod in de bestreden beslissing. De verwerende partij oordeelt dan wel dat het aangevraagde de schoonheidswaarde van het landschap niet aantast, doch bevat de bestreden beslissing geen omschrijving wat onder de schoonheidswaarde van het landschap wordt begrepen.

Verder uit de verzoekende partij specifieke kritiek op het aangevraagde volumineus gebouwencomplex dat volgens haar fel zal contrasteren met het achterliggende Lozerbos. Hierdoor vreest zij dat er geen sprake meer zal zijn van een landschappelijk waardevolle overgangszone. De verwerende partij overweegt hieromtrent dat de nieuwe woning refereert naar de bestaande woning en op nagenoeg dezelfde plaats wordt ingeplant. De nieuwe landbouwloods is volgens haar eveneens aanvaardbaar aangezien zij *qua* vormgeving, volume en materiaalgebruik sober is doch voldoet aan wat kan verwacht worden van een landbouwloods. De Raad oordeelt dat dergelijke overwegingen bezwaarlijk als afdoende en concrete motivering kunnen volstaan. Dat de nieuwe bebouwing niet uitzonderlijk ruim, modern of afwijkend is om de omgeving te storen, maakt slechts een loutere standaardformulering uit waarmee de verwerende partij geenszins op concrete wijze het landschap in de omgeving mee bij haar beoordeling heeft betrokken. Dat er geen diepere insnijding in het landschap gebeurt, kan in het licht van de beroepsgrieven van de verzoekende partij evenmin volstaan, aangezien het evenmin een toetsing uitmaakt aan de aanwezige landschapselementen.

De specifieke beroepsgrief dat het aangevraagde de centrale eyecatcher wordt, aangezien de constructie middenin het ruimtelijk samenhangend landschappelijk waardevol agrarisch gebied komt en derhalve het uitzicht vanuit alle hoeken gaat bepalen en domineren, laat de verwerende partij onbeantwoord. Het komt de Raad nochtans aannemelijk voor dat dit een relevant en te behandelen aspect is bij het esthetisch criterium van artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit.

Tot slot merkt de Raad nog op dat er eveneens een afdoende motivering ontbreekt inzake het opgelegde groenscherm. Hoewel een groenscherm *in se* niet betekent dat het aangevraagde niet inpasbaar is in het landschap en op die wijze onverenigbaar is met de overdruk als landschappelijke waardevol gebied, komt het aan het vergunningverlenend bestuur toe om te onderzoeken in welke mate dit groenscherm die inpasbaarheid garandeert alsook in welke mate dit groenscherm in zichzelf geen aantasting van de karakteristieken van het landschap oplevert.

4.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, verleent de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van een hoeve die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De erfgoedwaarde van de hoeve wordt in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed beschreven als volgt:

*“Hoeve met losstaande bestanddelen op deels verhard en begraasd erf. Ten noorden, boerenhuis van zeven traveeën onder zadeldak (pannen, nok parallel aan de straat), vernieuwd circa 1875. Verankerde gewitte erfgevel op bruingeschilderde plint. Licht getoogde vensters met luiken en dito deur met bovenlicht. Aflijnende getrapte daklijst. Ten oosten, bakstenen bedrijfsgebouw met stallen en schuur onder zadeldak (pannen, nok loodrecht op de straat), van circa 1875 met deels behouden oudere kern. Rechthoekige staldeuren en grote schuurpoort onder verhoogd dak. Achtergevel met aanleunende overdekte mestvaalt. Ten zuiden, bij het straathek, bakstenen bakhuis van het tweeledige type onder zadeldakjes (nok loodrecht op de straat).”*

De sloop van de hoeve wordt in de bestreden beslissing gemotiveerd als volgt:

*“ ...*

*De woning werd opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, wat duidt op een bepaalde erfgoedwaarde.*

*In de beschrijving opgenomen in de inventaris, zie rubriek 1.4, worden de vormgeving en materialisatie van het boerenhuis en bijgebouwen omschreven. De woning, vernieuwd in 1875, is opgericht uit 1 bouwlaag onder zadeldak, wit geschilderd met rode dakpannen, met nok evenwijdig met de straat. Ook het grootste bijgebouw dateert uit ca. 1875.*

*Er wordt geen melding gemaakt van uitzonderlijke kenmerken. De erfgoedwaarde van de bebouwing lijkt in het bijzonder te bestaan uit de referentie naar het landelijk agrarisch verleden van de site en als voorbeeld van een voormalige woonvorm.*

*Belangrijk hierbij is dat de hoeve geen voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd, wat mede bevestigt dat het gebouw geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die dusdanig uniek, kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan te alle tijde dient verzekerd te blijven. De hoeve vormt zeker geen uitzonderlijk relict.*

*Voor de sloop van bebouwing op de inventaris is niet langer een advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed vereist is. Door het gemeentebestuur werd wel nog een advies opgevraagd voor dit betreffend dossier doch er werd enkel door Onroerend Erfgoed meegedeeld dat geen advies vereist is.*

*Wat betreft het behoud van deze historische bebouwing speelt de bouwfysische toestand van het gebouw een rol. In verband met het mogelijk hergebruik van de bestaande woning dient algemeen vastgesteld dat de geschiktmaking van een oude woning vaak complex is omwille van eisen i.v.m. isolatie en energieverbruik, wat nog bijkomend bemoeilijkt wordt door een vaak achterhaalde indeling van het gebouw. Dit is in voorliggende aanvraag niet anders.*

*Aanvrager geeft in de beschrijvende nota aan dat de bestaande woning klein en laag is, dat ze bouwfysisch vele gebreken vertoont en dat ze elk hedendaags comfort mist.*

*Het gemeentebestuur omschreef reeds dat de noodzakelijke constructieve werken om de woning te verbouwen tot een woning met hedendaags comfort zeer uitgebreid zijn. Zo wordt*

*er in het collegebesluit op gewezen dat er geen kelders aanwezig zijn, dat voldoende dragende funderingen ontbreken, dat nergens in de woning isolatie aanwezig is, dat het onderdak asbesthoudend is, dat er geen spouwmuur aanwezig is, dat houten tussenvloer en dakgebinte verouderd zijn,...*

*De verouderde woning vertoont verschillende gebreken die hedendaags wonen binnen dit volume sterk bemoeilijken. Technisch is herstel of restauratie altijd mogelijk, evenwel zijn dergelijke gebreken beperkend voor de reële erfgoedwaarde van de woning. Er zijn zeer grondige renovatie- en restauratiewerken noodzakelijk, die de nodige kosten met zich mee zullen brengen, die niet opwegen tegen het loutere behoud van de erfgoedwaarde.*

*De staat van de woning maakt dat in alle redelijkheid dient besloten dat het nog moeilijk met redelijke inspanningen kan gebracht worden naar een hedendaags, kwalitatief woonniveau; de inspanningen die zouden moeten geleverd worden om de woning te actualiseren zijn groot en moeilijk te verantwoorden.*

*Tevens kan aangenomen worden dat wanneer de huidige woning zou verbouwd worden en eventueel uitgebreid worden, het gebouw eveneens een totaal ander karakter kan aannemen. Het behoud met renovatie en uitbreiding van het gebouw zou eveneens het karakter sterk beïnvloeden.*

*Daarbij kan een afweging gemaakt ten opzichte van het voorliggende nieuwbouwontwerp. Er dient vastgesteld dat het ontwerp voorziet in een woning die uiterlijk wel refereert naar de bestaande woning.*

*Opnieuw wordt een langgevelwoning opgericht, met een voorgevelbreedte van 17 m, en met een zadeldak evenwijdig met de straat. De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 2,95 m en het dakvolume wordt laag gehouden met een helling van 30° en een nokhoogte op 6,1 m. Ook inzake materiaalgebruik en uitwerking is de woning traditioneel. Er wordt gewerkt met een rood-bruine gevelsteen en rood-bruine dakpannen. De inplanting gebeurt op nagenoeg dezelfde plaats als de bestaande woning.*

*Ook de nieuwe landbouwloods is aanvaardbaar naar vormgeving, volume en materiaalgebruik. De loods is eenvoudig en relatief compact ontworpen. Het landbouwgebouw heeft een oppervlakte van 575 m<sup>2</sup>. De kroonlijsthoogte bedraagt 3,4 m à 4,7 m en de nokhoogte ligt op 8,5 m. Deze afmetingen zijn geenszins uitzonderlijk voor een landbouwgebouw. Het materiaalgebruik, in prefab betonpanelen en golfplaten, is sober doch voldoet aan wat kan verwacht worden van een landbouwloods.*

*De constructies worden ingeplant in eenzelfde configuratie als de bestaande indeling van de hoeve. Er gebeurt geen diepere insnijding in het landschap. De bebouwing wordt compact en geclusterd gehouden. Er blijft een duidelijk afgebakende bedrijfssite behouden.*

*De nieuwe verharding ten behoeve van de landbouwuitleg wordt tot het noodzakelijke voor een vlotte bedrijfsvoering beperkt en hoeft niet als storend in het landschap ervaren.*

*Het betreft hier een eerder kleinschalig landbouwbedrijf, dat opgericht wordt op de site van een verouderde leegstaande hoeve. De vernieuwde bebouwing is naar functie, maar ook naar inrichting, wel degelijk inpasbaar binnen de directe omgeving en binnen het landschap. Het gaat om een verderzetting, weliswaar in vernieuwde gebouwen, van een agrarische bedrijvigheid die reeds lang op deze locatie aanwezig was, en waarbij de nieuwe bebouwing niet uitzonderlijk of in die mate ruim, modern of afwijkend is, dat zij zou storen in de omgeving.*

*Rekening houdend met alle bovenstaande aspecten wordt geconcludeerd dat bij gelijktijdige afweging van alle belangen het cultuurhistorisch aspect van deze aanvraag niet van die aard kan zijn dat het kan primeren boven de andere aandachtspunten, criteria en behoeften; het verlies aan erfgoedwaarden is niet van die aard dat het het weigeren van de gevraagde aanvraag verantwoord.*

...”

De Raad sluit zich aan bij het standpunt van de verzoekende partij inzake de deugdelijkheid van deze motivering. In zoverre de verwerende partij de sloop (mede) rechtvaardigt door te wijzen op de vaststelling dat er zeer grondige renovatie- en restauratiewerken noodzakelijk zijn, waarvan de nodige kosten niet opwegen tegen het loutere behoud van de erfgoedwaarde en de inspanningen die zouden moeten geleverd worden om de woning te actualiseren te groot zijn en moeilijk te verantwoorden, blijkt niet dat zij haar standpunt steunt op een concreet onderzoek inzake de moeilijkheidsgraad om de hoeve om te vormen tot woning. De betreffende overweging geldt *in se* voor *quasi* alle oude gebouwen.

Hetzelfde geldt voor de overweging inzake de noodzakelijke constructieve werken om de woning te verbouwen tot een woning met hedendaags comfort. Dat er geen kelders aanwezig zijn, dat voldoende dragende funderingen ontbreken, dat nergens in de woning isolatie aanwezig is, dat het onderdak asbesthoudend is, dat er geen spouwmuur aanwezig is en dat de houten tussenvloer en dakgebinte verouderd zijn, kan worden beschouwd als een te algemene motivering om vervolgens te concluderen dat de woning nog moeilijk met redelijke inspanningen naar een hedendaags en kwalitatief woonniveau kan worden gebracht.

Ook de overweging dat het karakter van het gebouw evenzeer zou wijzigen mocht de huidige woning verbouwd en uitgebreid worden, kan worden afgedaan als een loutere standaardformulering.

5.

Uit voorgaande vaststellingen blijkt dat de verwerende partij de toets van het aangevraagde aan het esthetisch criterium conform het gewestplanvoorschrift en het cultuurhistorisch aspect in het kader van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft gemotiveerd, in het bijzonder gelet op de beroepsgrievan van de verzoekende partij.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Marnix DE CLERCQ is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 oktober 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van woning en stallingen en bouwen van een woning met landbouwloods, open frontstal en betonverharding op een perceel gelegen te 9772 Wannegem-Lede (Kruishoutem) en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 124A en 130B.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende 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 26 maart 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Yannick DEGREEF

Pieter Jan VERVOORT