

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 30 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0893
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0362/SA/0350

Verzoekende partijen	1. de heer Jozef DHONDT 2. mevrouw Simonne DEGROOTE vertegenwoordigd door advocaat Sofie DE MAESSCHALCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de bvba CS-PLANT vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 februari 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem van 7 augustus 2014 ontvankelijk en deels gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens het beperkt aangepast plan en onder de voorwaarden voor het bouwen van een loods met verblijfsruimte voor seizoensarbeiders op het perceel gelegen te 8790 Waregem, Kievitstraat 16 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 0306A02.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 mei 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 1 juni 2015 toe in de debatten.

2.
De Raad verwerpt met een arrest van 6 oktober 2015 met nummer RvVb/S/1516/0083 de vordering tot schorsing. De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 december 2016.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Koenraad VAN DE SIJPE *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

Op 31 mei 2013 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor een laad- en loskade gelegen aan de Gentse Heerweg.

De tussenkomende partij dient op 30 april 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “bouwen van een loods voor het inpotten van plantgoed + verblijf seizoenarbeiders”.

De hoofdontsluiting van het bedrijf gebeurt via de Kievitstraat, en de aangevraagde loods wordt op ongeveer 200m van de huidige bedrijfsgebouwen ingeplant aan de Gentse Heerweg. De voorziene loods heeft een L-vorm en een oppervlakte van 854m².

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan ‘Kortrijk’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 mei 2014 tot en met 27 juni 2014, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 18 juni 2014 als volgt ongunstig:

“ ...

De gevraagde loods wordt voorzien langs de Gentse Heerweg, op een aanzienlijke afstand van de bestaande bedrijfsgebouwen die langs de Kievitstraat zijn gevestigd. Ter hoogte van de Gentse Heerweg is reeds een toegang aanwezig met verharding voor het laden en lossen van plantgoed. Naast deze verharding wenst de aanvrager een loods te bouwen voor het inpotten van het plantgoed. Er wordt in deze loods tevens een huisvesting voor seizoensarbeiders voorzien.

Gelet op de ruimtelijke situatie waarbij de gevraagde loods op een aanzienlijke afstand van de bestaande bebouwing wordt ingeplant, kan de afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling niet akkoord gaan met de aanvraag. Deze ruimtelijke inplanting, in het open agrarisch gebied, is volgens afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling ongunstig en tast de omliggende, externe landbouwstructuren aan. Een uitbreiding aansluitend bij de bestaande bebouwing i.k.v. de aanwezige professionele tuinbouwactiviteiten zou daarentegen wel aanvaardbaar zijn. Er wordt bijgevolg een ongunstig advies verleend.

...

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 3 juli 2014 als volgt ongunstig:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtnaam van :

- Inpasbaarheid in onmiddellijke en ruimtelijke omgeving*
 - ☐ *functionele inpasbaarheid : de voorziene werken veroorzaken geen wijziging aan de huidige functie en bestemming van het terrein.*
 - ☐ *schaal : de werken overtreffen de schaal van de omgeving niet.*
 - ☐ *ruimtegebruik en bouwdichtheid : de werken veroorzaken geen noemenswaardig groter ruimtegebruik.*
 - ☐ *visuele-vormelijke elementen : de werken zullen geen effect hebben op de visuele en vormelijke elementen in de omgeving.*
 - ☐ *cultuurhistorische aspecten : er zijn geen cultureelhistorische aspecten aanwezig op het bouwterrein.*
 - ☐ *bodemreliëf : de voorgestelde werken zullen geen invloed uitoefenen op het bestaande reliëf.*
- Mogelijke beïnvloeding leefbaarheid omgeving*
 - ☐ *mobilitétsimpact : er zijn geen bijkomende mobiliteitsproblemen te verwachten door de geplande werken.*
 - ☐ *hinderaspecten : de werken zullen geen bijkomende hinder veroorzaken.*
 - ☐ *gezondheid : de werken zullen geen invloed hebben op de gezondheid van de omwonenden.*
 - ☐ *gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen : dit zal niet worden aangetast door de geplande werken.*

In het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4. van de Codex.

De aanvraag voorziet in de oprichting van een loods in agrarisch gebied. Gelet op de inplanting op aanzienlijke afstand van het bestaand gebouwencomplex op eigen terrein kan worden gesteld dat de landbouwstructuur wordt aangetast.

Door Departement Landbouw en Visserij werd om voormelde redenen ongunstig advies verleend. Het ruimtegebruik wordt geschaad. De aanvraag druist in tegen de principes van geclusterde bebouwing met respect voor zuinig ruimtegebruik. De vooropgestelde loods wordt volledig geïsoleerd van de bestaande bedrijfsgebouwen zodat de koppeling met de rest van de site sterk in vraag kan worden gesteld. De aanvraag zorgt voor een vermijdbare aansnijding van de open ruimte.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek en er werden twee bezwaarschriften ingediend. Het College heeft deze bezwaarschriften geëvalueerd en ontvankelijk en gegrond verklaard voor wat betreft de ruimtelijke elementen. De mate dat de gevraagde constructies in functie staan van en noodzakelijk zijn voor de uitoefening van een agrarische activiteit is deel van het advies van het departement Landbouw en Visserij. Een eventuele aangepaste aanvraag kan louter worden toegekend i.f.v. zone-eigen landbouwgebruik. Hierbij dient worden gelet op de indeling en vormgeving van de constructie. De inrichting van de delen voor verblijf van seizoensarbeiders lijkt zeer atypisch met een

klaarblijkelijk terras op de verdieping. Dergelijke verblijfseenheden zijn gericht op tijdelijk verblijf, waar hier eerder de typologie van een geïntegreerd bedrijfsappartement is beoogd. Uit voormelde blijkt dat het ontwerp niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en de leefbaarheid van de omgeving zal schaden.

...

De provinciale dienst Waterlopen brengt op 20 juni 2014 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem weigert op 7 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 5 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 november 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag gebeurt i.f.v. plantenkwekerij welke gelegen is in **landschappelijk waardevol agrarisch gebied** volgens het gewestplan.*

*In toepassing van artikel 11 van het **inrichtingsbesluit** (KB van 28/12/1972) zijn “de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.*

*Volgens artikel 15 gelden in **landschappelijke waardevolle gebieden** “beperkingen met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en activiteiten worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen”.*

Zowel het beroepsmatig kweken van planten (en de realisatie van gebouwen in functie hiervan) als het voorzien van verblijfsruimte voor seizoenarbeiders, kunnen aanzien worden als activiteiten die thuishoren in het agrarisch gebied. De mogelijkheid tot verblijfsgelegenheden voor seizoenarbeiders staat vermeld in de omzendbrief dd. 8 juli 1997.

Er stellen zich evenwel een aantal andere problemen inzake de concrete toepassing van het gewestplanvoorschrift.

*In eerste instantie stelt zich de vraag naar de **noodzaak van de aanvraag**. In artikel 11 van het KB van 28/12/1972 wordt gesteld dat de agrarische gebieden enkel bedoeld zijn voor “de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen”. Aanvrager toont op heden onvoldoende concreet aan dat de loods gebouw met een oppervlakte van 854m² noodzakelijk is voor de toekomstige bedrijfsvoering. Hij verwijst naar vage stellingen zoals “de recente groei van het bedrijf” en “bijkomende werkkrachten”, maar doet dit evenwel zonder enige concrete onderbouwing: hoe is het bedrijf vandaag al ruimtelijk georganiseerd en hoe wil men dit in de toekomst? Hoeveel seizoenarbeiders verwacht men te huisvesten? Bovendien dient vastgesteld worden dat zich op de aanvraagssite ook een aannemingsbedrijf (Omgevingswerken Scherpereel) bevindt, een activiteit die zonevreemd is in agrarisch gebied. Aanvrager gaat in zijn beroepsschrift niet in op*

dit aspect wat vragen oproept. Welke gebouwen staan thans i.f.v. deze activiteit? Hoe wil aanvrager deze activiteit verder ruimtelijk ontwikkelen? Hoeveel personeel is er werkzaam in deze tak van de site? De aangevraagde loods is bovendien flexibel ruimtelijk invulbaar....

*Er bestaat dan ook heel wat onduidelijkheid waardoor de vergunningverlenende overheid thans **te weinig kennis van zaken** heeft. Vooraleer een vergunning af te leveren voor een dergelijk grootschalig gebouw is het noodzakelijk dat (1) de concrete ruimtebehoefte wordt aangetoond en (2) er voldoende garanties zijn dat de toekomstige activiteit bestaanbaar is met de grondbestemming agrarisch gebied.*

*Daarnaast is ook de ligging binnen **landschappelijk waardevol gebied** relevant. Hieromtrent dient vastgesteld dat de aanvraag onvoldoende streeft naar een compacte bundeling van bebouwing. De inplanting van de nieuwe loods vormt dan ook geen ruimtelijk geheel met de overige vergunde bedrijfsgebouwen, maar staat geïsoleerd (op 200m afstand t.a.v. de dichtst bij zijnde serre!) wat vanuit visueel-esthetisch oogpunt niet wenselijk is in landschappelijk waardevol gebied. Er wordt geoordeeld dat de rechtstreekse ontsluiting langs de Gentse heerweg en vergunde laad- en loszone in grint langs deze weg, hier niet opwegen tegen de nieuwe versnippering van het landschappelijk waardevol gebied met bijkomende bebouwing. Zowel het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling (de aanvraag tast de omliggende, externe landbouwstructuren aan...) als de bezwaren die m.b.t. dit aspect geuit werden tijdens het openbaar onderzoek dienen derhalve bijgetreden. Een uitbreiding aansluitend bij de bestaande bebouwing langs de Kievitstraat (dit impliceert wellicht een ruimtelijke herstructurering van de containervelden) is daarentegen wél aanvaardbaar.*

Gelet op het voorgaande wordt geoordeeld dat de aanvraag niet verenigbaar is met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied (legaliteitsbelemmering).

*Tenslotte heeft de gevraagde verblijfsruimte voor seizoensarbeiders het voorkomen van een gewoon appartement. De aanvraag wordt dan ook niet getoetst aan de kwaliteitsnormen voor de huisvesting van seizoensarbeiders (Katarakt-decreet van 6 juni 2008). Dit decreet bepaalt dat voor seizoenarbeiders de kamer en de gemeenschappelijke ruimte samen een totale oppervlakte van minstens 18 m² moeten hebben, als de kamers wordt bewoond door één persoon. Per extra persoon wordt de norm verhoogd met 10 m² (zijnde 8 m² voor de extra kamer en 2 m² voor de gemeenschappelijke ruimte). **De voorziene oppervlakte 240m² zou inhouden dat hier ruimte is voor 23 (!) arbeiders, wat duidelijk niet te verantwoorden is!** Het plan doet aldus een woongelegenheid vermoeden en komt ook omwille van dit gegeven niet in aanmerking voor vergunning.*

Gezien de legaliteitsbelemmering wordt thans niet ingegaan op andere geldende regelgeving die van toepassing is op voorliggende aanvraag (watertoets, gewestelijke verordening hemelwater, gewestelijke verordening toegankelijkheid,...).

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Omdat de aanvraag vanuit juridisch oogpunt niet kan vergund worden, is de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening voor dit gebouw niet relevant.

...

Na de hoorzitting van 12 november 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 december 2014 deels gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij beslist:

“ ...

2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Kortijk (KB 04/11/1977) gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

3 MER-SCREENING

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft geen betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening. De aanvraag is dan ook niet screeningsplichtig.

4 VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22. VCRO)

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

...

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Voorliggende aanvraag strekt tot het oprichten van een loods met verblijfsruimte voor seizoensarbeiders i.f.v. een gevestigde plantenkwekerij.

De plaats van de aanvraag maakt deel uit van het ruimtelijke versnipperde landelijk gebied dat ingesloten is tussen de bebouwde agglomeraties van Waregem, Zulte en een grootschalige industriezone (met o.a. Beaulieu) langs de E17.

De gronden van bedrijf CS-plant (ca. 4,8ha) –dat gespecialiseerd is in de kweek van sierheesters, bodembedekkers, haagplanten, coniferen, e.d.– situeren zich tussen de gemeentewegen Kievitstraat en de Gentse Heerweg. Op het terrein staan diverse serres alsook containervelden in open lucht. Het aanvraagperceel (slechts een deel van de bedrijfssite: 1,84ha) is thans gedeeltelijk in gebruik als plantage en sluit aan bij een vergunde (maar niet gerealiseerde) laad- en loszone langs de Gentse Heerweg.

Terwijl de huidige hoofdontsluiting van de bedrijfssite gebeurt via de Kievitstraat wordt de nieuw aangevraagde loods ingeplant t.h.v. de Gentse Heerweg op ca. 200m van de huidige bedrijfsgebouwen.

Uit het dossier blijkt dat zich op de site nog aan het bedrijf “Omgevingswerken Scherpereel” bevindt, met als activiteiten grondwerken en parkings, zwembaden en vijvers, beplanting en gazonaanleg, verharding en zgn. totaalprojecten (www.koenscherpereel.be).

Relevante historiek: op 30/5/2013 levert het schepencollege een vergunning af voor het egaliseren terrein, het inrichten van containervelden en het plaatsen van een waterbassin t.h.v. de bouwplaats. De vergunning bevat tevens de laad- en loszone langs de Gentse Heerweg.

Het ontwerp van de nieuwe loods voorziet een L-vormige planvorm (40m diep x 20 à 26m breed ~ 854m²) en wordt opgetrokken in silexbetonpanelen onder een plat dak (kroonlijsthoogte 6,4m). Het gebouw wordt ingeplant op 9,78m afstand van de Gentse Heerweg en op ca. 30m afstand van de noordoostelijke perceelsgrens. De loods wordt voorzien van een laad- en loskade achteraan. Er worden 3 grote sectionaalpoorten voorzien. Vooraan op de verdieping wordt een verblijfsruimte voor seizoensarbeiders ingericht (2 slaapkamers, een leefruimte, een grote berging, een kleine berging en keuken voor een totale oppervlakte van 240). Aansluitend bij de

reeds vergunde laad- en loszone wordt 180m² (9m x 20m) bijkomende betonverharding voorzien.

Tijdens het openbaar onderzoek werden er twee bezwaarschriften (waarvan 1 bezwaar ondertekend door 3 partijen) ingediend door omwonenden van de Gentse Heerweg. In de bezwaren wordt gewezen op de aantasting van het agrarisch gebied; de mogelijkheid tot opsplitsing van het bedrijf; visuele hinder en verkeersoverlast. Het schepencollege besliste dat de ruimtelijke argumenten van de bezwaren gegrond zijn en weigerde daarop de vergunning. Vervolgens werd door aanvrager voorliggend beroep aangetekend.

Drie bezwaarindieners hebben zich gemeld als tussenkomende partij in het kader van deze bouwberoep-procedure en hebben gevraagd om gehoord te worden.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag gebeurt i.f.v. plantenkwekerij welke gelegen is in **landschappelijk waardevol agrarisch gebied** volgens het gewestplan.

In toepassing van artikel 11 van het **inrichtingsbesluit** (KB van 28/12/1972) zijn “de agrarische gebieden 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 verblijfsgeschiedenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Volgens artikel 15 gelden in **landschappelijke waardevolle gebieden** “beperkingen met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en activiteiten worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen”.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in zijn verslag vast dat zowel het beroepsmatig kweken van planten (en de realisatie van gebouwen in functie hiervan) als het voorzien van een verblijfsruimte voor seizoenarbeiders, verenigbaar zijn met de gewestplanbestemming. De mogelijkheid tot verblijfsgelegenheden voor seizoenarbeiders staat vermeld in de omzendbrief dd. 8 juli 1997.

Evenwel stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag dat de noodzaak van voorliggende uitbreidingsaanvraag onvoldoende wordt aangetoond. Concreet cijfermateriaal ontbreekt. De aanwezigheid van een aannemingsbedrijf doet ook vragen rijzen met betrekking tot de daadwerkelijke bedoelingen van de aanvraag. In het verslag wordt gesteld dat “Vooraleer een vergunning af te leveren voor een dergelijk grootschalig gebouw is het noodzakelijk dat (1) de concrete ruimtebehoefte wordt aangetoond en (2) er voldoende garanties zijn dat de toekomstige activiteit bestaanbaar is met de grondbestemming agrarisch gebied.”. In het verslag wordt tevens gesteld dat de aanvraag onvoldoende streeft naar een compacte bundeling van de bebouwing en er geen sprake is van een ruimtelijke geheel wat moeilijk verenigbaar is met het landschappelijk waardevol karakter van het gebied. Tot slot wordt ook de voorziene verblijfsruimte voor seizoenarbeiders in vraag gesteld nu deze de normen van het Katarakt-decreet ruim overstijgt.

Tijdens de hoorzitting wordt een aanvullende nota neergelegd, na de hoorzitting wordt ook een masterplan betreffende de beoogde ontwikkeling van het bedrijf neergelegd. De raadsman licht toe dat het bedrijf sinds de afgelopen 2 jaar een grote groei heeft doorgemaakt. Ingevolge

diverse aankopen bezit de aanvrager in totaal 8 hectare grond, de uitbreiding ging gepaard met de bouw van serres en de aanleg van containervelden. Bij de aanvullende nota worden stukken gevoegd die bevestigen dat het bedrijf naar omvang in volle expansie is en de afgelopen 5 jaar de omzet van het bedrijf verdubbeld is. Huidige aanvraag voorziet in een verdere ontwikkeling van de verworven gronden. De beoogde ontwikkeling wordt meer concreet vertaald door middel van een masterplan.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wijst in zijn verslag op de aanwezige tuinaannemingsactiviteit die de nodige vragen doet rijzen. Aanvrager licht toe dat deze activiteit begon als een nevenfunctie waarbij de eigen kweek wordt gebruikt om projecten te realiseren. Deze activiteit bleek succesvoller dan aanvankelijk kon worden vermoed. Een verdere groei op de site lijkt onmogelijk. In het masterplan wordt dan ook voorzien om de bestaande tuinaannemingsactiviteit gesitueerd ter hoogte van de loods aan de Kievitstraat ten belope van 100m² te regulariseren op grond van artikel 9 van het besluit houdende de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. In een volgende fase wordt voorzien om een deel van de bestaande containervelden gelegen bij de bestaande serres en de vijver om te vormen tot een folieserre van ca. 2000m², vervolgens wordt een schaduwttunnel voorzien tussen de twee grootste containervelden. Tot slot zal de resterende ruimte, links van de reeds vergunde laad- en loszone verder worden ontwikkeld als containerveld. De volledige realisatie van het masterplan is voorzien binnen een periode van 5 tot 7 jaar.

De deputatie stelt op grond van de aangeleverde stukken vast dat de aanvraag inderdaad betrekking heeft op een bedrijf dat in volle expansie is. Zowel de omvang van de groei als de toekomstige bedrijfsvoering worden geconcretiseerd. De reeds gerealiseerde bijkomende capaciteit, die gelet op de beoogde realisatie van het masterplan nog verder zal toenemen, heeft ook gevolgen op het vlak van verwerking. In de loods zal een inpakinstallatie worden geplaatst met bijhorende opslagruimte en inpandige laad- en loskade. De deputatie stelt vast dat de omvang van de loods in verhouding staat tot de beoogde totale capaciteitsuitbreiding zoals voorzien in het masterplan.

Wat de tuinaannemingsactiviteiten betreft stelt de deputatie vast dat aanvrager deze activiteiten expliciet in haar masterplan opneemt. De aannemingsactiviteiten situeren zich in een bestaande loods aan de Kivietstraat, het besluit houdende de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen laat dergelijke activiteiten toe ten belope van maximaal 100m². Deze activiteiten zijn op heden nog onvergund, de deputatie stelt vast dat de regularisatie van deze activiteiten cruciaal is alvorens nieuwe aanvragen in het kader van de toekomstige uitbreiding van het bedrijf voor vergunning in aanmerking kunnen komen. De regularisatie vormt de eerstvolgende stap in het masterplan, de daarin voorgestelde chronologische ontwikkeling van het terrein dient dan ook strikt te worden gevolgd en om die reden wordt het masterplan dan ook aan de vergunningsbeslissing gehecht. De deputatie stelt tevens vast dat, indien de tuinaanneming meer dan 100m² zou beslaan, deze activiteiten volledig geherlocaliseerd moeten worden naar een KMO-zone.

In het licht van het voorgaande stelt de deputatie vast dat de uitbreidingsbehoefte van het bedrijf op afdoende wijze wordt aangetoond. Gelet op de bezorgdheid van de beroepers inzake de verdere ontwikkeling van de aannemingswerken en omdat aanvrager zelf aangeeft dat voorliggende aanvraag enkel in functie staat van de kweekactiviteiten stelt de deputatie vast dat een vergunning enkel kan worden verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de loods niet mag worden gebruikt in functie van andere activiteiten dan de bestaande activiteit m.n. het kweken van planten. Onder deze voorwaarde zijn er voldoende garanties dat de activiteiten zowel op heden als in de toekomst verenigbaar zijn met het agrarisch gebied.

De bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied dat een landschappelijk waardevolle overdruk heeft gekregen. Het esthetisch aspect van de aanvraag, oa. de schaal en het ruimtegebruik, komt specifiek aan bod bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (zie 5C).

De loods omvat ook een verblijfsruimte voor seizoenarbeiders. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in zijn verslag vast dat de voorziene oppervlakte niet kan worden verantwoord in het licht van de geldende kwaliteitsnormen voor het huisvesten van seizoenarbeiders (Katarakt-decreet van 6 juni 2008).

Tijdens de hoorzitting wijst de raadsman van aanvrager er op dat het Katarakt-decreet slechts minimumnormen voorziet, niets belet om een ruimer verblijf met meer wooncomfort aan te bieden. De deputatie stelt vast dat er inderdaad minimumnormen zijn, anderzijds dient ook te worden vermeden dat de ruimte een volwaardige woonbestemming krijgt. Op grond van de voorgestelde oppervlakte kan de deputatie niet met zekerheid vaststellen dat de verblijfsruimte daadwerkelijk enkel voor seizoenarbeiders zal worden gebruikt. Om deze gerede twijfel weg te nemen wordt na de hoorzitting een beperkt aangepast plan bezorgd. De oppervlakte van het verblijf voor de seizoenarbeiders wordt beperkt tot 100m². De rest van de verdieping zal dienst doen als berging. De deputatie kan in toepassing van artikel 4.3.1, §1 VCRO onder bepaalde voorwaarden een vergunning verlenen op grond van beperkt aangepaste plannen. De aangepaste plannen voldoen aan de gestelde voorwaarden.

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

Door de toename van de verharde oppervlakte (860m²) wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

*Volgens de **watertoetskaarten** van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de site niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.*

*Deze ligging maakt ook dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de **gewestelijke hemelwaterverordening** (BVR 5 juli 2013).*

Het is aldus voldoende dat de aanvraag voldoet aan deze verordening. De aanvraag voorziet in het plaatsen van een hemelwaterput met een capaciteit van 10.000 liter met overloop naar het bestaand waterbassin van 2.352.000 liter. Het buffervolume kan nuttig worden hergebruikt voor de beregening van de plantages.

Omdat de aanvraag is gelegen in het afstroomgebied van de Dompelbeek werd advies gevraagd aan de Provinciale Dienst Waterlopen. Op 20 juni 2014 werd een gunstig advies uitgebracht.

*Gelet op het voorgaande dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de watertoets **positief** is.*

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De inplanting van de loods is nauw verbonden met de laad- en loskade die dd. 31 mei 2013 door het college werd vergund. De stedenbouwkundige vergunning stelde dat het laden en lossen via de Kivietstraat op eigen terrein onmogelijk was, het laden en lossen vond plaats op

de openbare weg. De terreinen van aanvrager palen aan de achterzijde aan de Gentse Heerweg, het voorzien van een bijkomende toerit werd aanvaard omdat dit een ontlasting van de Kivietstraat tot gevolg heeft. De vergunning voor de laad- en loskade kan op heden niet meer in vraag worden gesteld en is een stedenbouwkundig feit. In dit opzicht kan niet zonder meer worden gesteld dat voorliggende aanvraag een vermijdbare aansnijding van de open ruimte impliceert.

Voorliggende aanvraag voorziet in het bouwen van een loods dienstig voor het inpakken en opslaan van planten, tevens wordt achteraan een aanvullende inpandige laad- en loskade voorzien om de hinder voor de omwonenden door transport in de vroege uren te beperken. Het is dan ook logisch dat de loods ruimtelijk aansluit bij de reeds vergunde laad- en loskade, dit kan worden beschouwd als een tweede gebouwencluster. Op basis van het aangehechte masterplan dient daarenboven vastgesteld dat alle beschikbare open ruimte ook zal worden ingeschakeld in de bedrijfsvoering waardoor er wel degelijk sprake zal zijn van één gehele bedrijfssite. De voorgestelde inplanting zorgt daarnaast ook voor een betere bedrijfsvoering nu transporten doorheen de site beperkt blijven en de beschikbare gronden maximaal kunnen worden ingezet voor het kweken van planten. De schaal van de loods houdt rekening met de beoogde capaciteitsuitbreiding en getuigt dan ook van een doordachte ontwikkeling van de site en duurzaam ruimtegebruik. Zowel op het vlak van schaal als inplanting is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is ook voorzien van een beplantingsplan. Dit beplantingsplan heeft niet tot doel om de loods aan het zicht te onttrekken, het betreft daarentegen een visie voor de omkadering van het gehele bedrijf waarbij de aanvrager een meerwaarde wil creëren voor de omgeving. Het plan voorziet een omranding van het perceel middels haagbeuk, deels in aanvulling van de bestaande haagbeuk. Zowel voor de Gentse Heerweg als de compartimentering tussen de containervelden wordt gekozen voor het aanplanten van wintereiken, waarbij de ondergrond wordt ingezaaid met een bloemenweide mengsel.

De deputatie stelt vast dat de aanvraag getuigt van een doordacht ruimtegebruik in een passend kader, derhalve brengt de aanvraag het landschappelijk waardevol karakter van het agrarisch gebied niet in het gedrang.

Wat het mobiliteitsaspect betreft dient vastgesteld dat er reeds een vergunning werd afgeleverd om het laden en lossen via de Gentse Heerweg te voorzien. Huidige aanvraag maakt gebruik van deze ontsluitingswijze. De ontsluiting van de site via de Gentse Heerweg geniet ook de voorkeur op de ontsluiting via de Kivietstraat nu de transporten de woonkern kunnen vermijden. De Gentse Heerweg is ca. 6m breed, de oprit naar de laad- en loskade is 7,5m breed. Een verkeersveilige afwikkeling van het verkeer kan worden gewaarborgd. Door het voorzien van een inpandige laad- en loskade aan de achterzijde, wordt de hinder voor de omwonenden beperkt.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door B.V.B.A. TRUYENS Advocaten, Mter DE CUYPER W. en Mter DE SMET B. namens B.V.B.A. CS-PLANT, Kievitstraat 16, 8790 Waregem, tegen de weigeringsbeslissing dd. 7/08/2014 van het college van burgemeester en schepenen te WAREGEM tot het bouwen van een loods met verblijfsruimte voor seizoensarbeiders, aldaar gelegen, wordt **ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond** verklaard.

De vergunning wordt verleend volgens beperkt aangepast plan en onder de expliciete voorwaarde dat dat loods niet mag bestemd worden voor andere activiteit dan bestaande activiteit m.n. het kweken van planten.

...

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“...

Eerste verzoekende partij is de (mede)eigenaar en bewoner van een woning gelegen aan de Gentse Heerweg 72 te 8790 Waregem. Tweede verzoekende partij is de eigenares en bewoner van een woning gelegen aan de Gentse Heerweg 169.

...

Verzoekende partijen worden geconfronteerd met een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een nieuwe loods met huisvesting voor seizoenarbeiders langs de Gentse Heerweg, ingediend door de bvba CS-Plant.

Inzage van de plannen leert dat deze loods van 6,4 meter hoog, 40 meter lang en 20/26 m breed recht tegenover de eigendom van eerste verzoekende partij en tevens in het open zicht van tweede verzoekende partij zal worden ingeplant (gele pijl).

(foto)

Eerste verzoekende partij woont recht tegenover de inplantingsplaats van de nieuwe loods, wat ongetwijfeld visuele hinder met zich zal meebrengen.

(foto)

Tweede verzoekende partij woont op ca. 120 meter van de loods van meer dan 40 meter lang en 6 meter hoog. Ook zij zal bijgevolg visuele hinder ondergaan.

...

Uw Raad aanvaardde reeds eerder de mogelijke aantasting van het uitzicht om het nodige belang te verschaffen (zie RvVb 5 augustus 2014, nr. A/2014/0519, p. 8).

Dit alles geldt des te meer als voor ogen wordt gehouden dat de loods wordt ingeplant in een op heden open landschap.

(foto)

Zoals ook verder nog zal blijken, zal de nieuwe loods en de ontsluiting van het bedrijf ook voor de nodige mobiliteitshinder zorgen. De aanvrager wijst zelf op het transport naar binnen- en buitenland en op het feit dat langs deze ontsluiting 'vrachtwagens met opleggers' op het terrein kunnen. In hun verweernota in de beroepsprocedure wijzen de aanvragers bovendien op de reeds bestaande mobiliteitshinder, de klachten van de buren (langs de Kievitstraat) en het feit dat het transport enkel maar zal toenemen. Om die reden wensen de aanvragers de huidige en toenemend hinder te verplaatsen naar de Gentse Heerweg.

Anders dan de naam Gentse Heerweg laat vermoeden, leent ook deze straat zich geenszins tot het aan-en afrijden van vrachtwagens (zelfs personenwagens kunnen niet zonder meer kruisen). Er geldt overigens een verbod voor vrachtwagens van meer dan 3,5 ton.

(foto)

...

2.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partijen als volgt:

"...

Verzoekende partijen beweren een nadeel te lijden uit visuele hinder en mobiliteitshinder.

A. Visuele hinder

Waar verzoekende partijen omschrijven dat zij visuele hinder zullen lijden, tonen zij echter geenszins in concreto aan op welke wijze zij visuele hinder zullen lijden.

...

Ten aanzien van eerste verzoekende partij dient immers te worden opgemerkt dat deze louter stelt dat hij tegenover de inplantingsplaats van het voorwerp van de bestreden beslissing woont, wat ongetwijfeld hinder met zich zou meebrengen. Hieruit blijkt echter geenszins op welke wijze hij in concreto hinder zou lijden.

Vaste rechtspraak van uw Raad, waarnaar verzoekende partijen zelf verwijzen, stelt immers dat louter het wonen op een aanpalend perceel, en bij uitbreiding een perceel aan de overzijde van de straat, niet volstaat om een belang te hebben.

...

Uiterst ondergeschikt dient bovendien te worden opgemerkt dat de concrete omstandigheden van de woning van eerste verzoekende partij en de bouwplaats in rekening dienen te worden gebracht.

Vooreerst is de woning van verzoekende partij gelegen in een lichte bocht en is de woning van verzoekende partij parallel met de weg opgericht. Gelet op de concrete inplantingsplaats van de op te richten constructie, die zich schuin rechts van de woning bevindt (noord-oostelijke richting), zal er vanuit de woning geen enkel rechtstreeks zicht zijn. Immers zijn aan de voorzijde enkele ramen aanwezig doch zal bij zicht vanuit de woning niet rechtstreeks op de loods gekeken worden. Ook bij het nemen van zicht vanuit de ramen aan de zijkant van de woning

van eerste verzoekende partij zal er gelet op de oriëntatie, geen zicht op de op te richten loods zijn:

...

Bovendien is zulks des te meer het geval nu de woning van eerste verzoekende partij zich op +/- 70-tal meter van de bouwplaats bevindt en de woning van verzoekende partij zelf reeds met groen omgeven is dat het zicht ontnemt:

...

Ook tweede verzoekende partij toont geenszins aan op welke wijze zij in concreto visuele hinder zal ondervinden. Immers is de woning van tweede verzoekende partij op 120m gelegen van het voorwerp van de aanvraag.

...

Tevens neemt tweede verzoekende partij evenmin op geen enkele wijze rechtstreeks zicht op de inplantingsplaats vanuit haar woning nu er geen vensters aan die zijde zijn:

...

Ook de loutere bewering dat het landschap zal aangetast worden laat geenszins toe om aan te tonen op welke wijze in concreto visuele hinder zal ondervonden worden.

Bovendien dient het 'open' karakter van het landschap enigszins te worden genuanceerd. Immers heeft tweede verzoekende partij vanuit haar woning reeds zicht op meerdere (landbouw)bedrijven en woningen die in het landschap aanwezig zijn. Zeker wanneer verzoekende partijen in de richting van het voorwerp van de bestreden beslissing kijken, hebben zij reeds zicht op meerdere aanwezige constructies. Niet in het minst op de woning van eerste verzoekende partij en zijn buur.

...

B. Mobiliteitshinder

Verzoekende partijen kunnen evenmin een belang putten uit beweerde mobiliteitshinder of toename van verkeer ingevolge de bestreden beslissing.

Op 30/05/2013 bekwam tussenkomende partij immers de vergunning (ref. B/2013/49) voor de aanleg van een waterbassin van +/- 900m² en van +/- 13000m² bijkomende containervelden, welke inmiddels grotendeels werden gerealiseerd. De rest van het terrein werd voorzien als plantage voor planten in volle grond. Tevens werd een laad- en loszone van 800m² vergund langsheen de Gentse Heerweg (zie stuk 2).

Het is ingevolge de realisatie van de vergunning dd. 30.05.2013 dat er bijkomende productie mogelijk is met bijkomend transport. Bovendien werden de transporten van en naar het bedrijf door de aanleg van de laad- en loszone reeds naar de Gentse Heerweg verlegd.

Deze vergunning werd verleend omdat de Kievitstraat geenszins geschikt was om het transport dat nodig is voor de plantenkwekerij van verzoekende partij op te vangen, reden waarom een laad- en loskade werd vergund langsheen de Gentse Heerweg (zie stuk 2):

...

Het voorwerp van de bestreden beslissing brengt geen enkele verhoging van het aantal transportbewegingen met zich mee, maar voorziet enkel in een loods die aansluit bij de vergunde laad- en loszone om de reeds vergunde capaciteitsuitbreiding beter te kunnen verwerken. Zonder de bestreden beslissing is het transport langsheen de Gentse Heerweg evenzeer mogelijk en is dit ingevolge de in 2013 vergunde capaciteitsuitbreiding reeds toegenomen.

De wijziging van mobiliteit en toename van transport gebeurde bijgevolg reeds bij vergunning dd. 30.05.2013 welke niet door verzoekende partijen werd aangevochten en waarvan het bestaan zich bijgevolg aan hen opdringt.
...

3.

In hun wederantwoordnota overwegen de verzoekende partijen:

“...

*Om als derde belanghebbende bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen **kan** ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Dit betreft het uitgangspunt.*

...

1) Visuele hinder

*Het is essentieel dat de bestreden vergunning betrekking heeft op een **zeer grootschalige loods** met een lengte van 40 m, een breedte van 20 m en een hoogte van 6 m.*

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij beweert, heeft de eerste verzoekende partij zijn belang niet louter gebaseerd op basis van zijn statuut als eigenaar van een aanpalend perceel. In het verzoekschrift is wel degelijk concreet aannemelijk gemaakt dat hij door de bestreden beslissing visuele hinder kan ondervinden door de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij kan niet met goed gevolg het belang van de verzoekende partijen betwisten.

*In het verzoekschrift (bij de hoogdringendheid) **werden foto's opgenomen met een zicht vanuit de eigendommen van de verzoekende partijen op het bouwterrein**. Deze foto's spreken voor zich. De beweringen van de tussenkomende partij omtrent de zichtassen vanuit de woning van de eerste verzoekende partij op de nieuwe loods zijn dan ook irrelevant, mede gelet op het grootschalige karakter van de nieuwe loods.*

(foto)

Ook tweede verzoekende partij zal met het storende uitzicht op deze loods worden geconfronteerd in de plaats van het huidige open landschap.

(foto)

...

De verzoekende partijen hebben in hun verzoekschrift terecht gewezen op het open landschap dat de bouwplaats ten opzichte van hun eigendommen momenteel uitmaakt. Er zijn immers geen andere gebouwen gelegen tussen hun eigendommen en de inplantingsplaats van de loods. De loutere laad- en loskade doet daar geen enkele afbreuk aan, aangezien dit geen hoge constructie betreft en niet zou betekenen dat de verzoekende partijen geen belang zouden hebben bij de verdere aantasting van het landschap.

De verzoekende partijen maken dan ook voldoende aannemelijk dat zij visuele hinder kunnen en zullen ondervinden door de bestreden beslissing.

2) Mobiliteitshinder

Ook op dat vlak kan het bestaan van de vermeende laad- en loszone geen afbreuk doen aan het belang van de verzoekende partijen. In de aanvraag wordt deze zone verder uitgebreid (zie plan), wordt gewezen op de uitvoer naar binnen- en buitenland, en op het feit dat enkel langs deze ontsluitingsweg 'vrachtwagens met opleggers op het terrein kunnen'.

Dit volstaat om vast te stellen dat de verzoekende partijen terecht vrezen dat zij nog meer mobiliteitshinder zullen ondervinden door de bestreden beslissing. Dit geldt des te meer nu de vermeende laad- en loszone op vandaag uitsluitend wordt gebruikt door de bvba OMGEVINGSWERKEN om bouwafval te verhandelen en op te slaan, hetgeen dus geen agrarische activiteit betreft.

Bovendien is de argumentatie dat de Kievitstraat niet geschikt zou zijn voor grote transporten niet correct. Ook lange opleggers rijden reeds door die straat. Deze vrachtwagens hebben voldoende ruimte om in te rijden op de site van de aanvrager (oprit van meer dan 10 m breed) en te parkeren naast de bestaande loods en serres.

...

4.

In haar laatste nota stelt de tussenkomende partij nog:

“ ...

Met de aanvullende toelichting die verzoekende partijen geven in hun wederantwoordnota, kan het eerdere gebrek aan toelichting omtrent de nadelen die zij in concreto menen te lijden, niet worden rechtgezet.

Bovendien blijkt evenmin uit het gehele verzoekschrift op welke wijze zij in concreto hinder en nadelen zullen leiden.

Immers handelt dit naast formele aspecten, over de vermeende schending van het landschap, quod certe non, waaruit echter geen geïndividualiseerd persoonlijk belang kan blijken. Daarnaast voeren verzoekende partijen evengoed de vermeende mobiliteitshinder aan, quod certe non.

Ten aanzien van dit laatste dient tevens te worden vastgesteld dat op 31.05.2013 reeds een laad- en loszone werd vergund, waardoor het gehele transport reeds georganiseerd wordt langsheen de Gentse Heerweg.

Uw Raad oordeelde in het schorsingsarrest dienaangaande terecht dat de gevreesde mobiliteitshinder, quod certe non, het gevolg is van deze eerdere niet bestreden beslissing.

...

Het beroep dient als onontvankelijk te worden afgewezen bij gebrek aan toelichting omtrent hinder die verzoekende partijen menen te zullen lijden ingevolge de bestreden beslissing.

...”

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. De hinder en nadelen kunnen evenmin gelijkgesteld worden met de hinder die de hoogdringendheid van een schorsingsvordering kan verantwoorden.

De verzoekende partijen tonen naar het oordeel van de Raad voldoende aan dat zij over het rechtens vereiste belang beschikken. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij overweegt, tonen de verzoekende partijen op een concrete manier aan dat zij visuele hinder en bijkomende mobiliteitshinder kunnen ondervinden door de bestreden beslissing. De verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1 §1, 1° VCRO, artikel 11.4.1 en artikel 15.4.6.1 van het koninklijk besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 28 december 1972, van artikel 4.7.15 VCRO en artikel 3 §3, 30 en 4° van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, van artikel 4.2.29 VCRO en artikel 4.3.1 §1, lid 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 21 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen splitsen hun eerste middel op in twee onderdelen. In het tweede onderdeel overwegen zij als volgt:

“ ...

*De **landschappelijk waardevolle gebieden** (overdruk) worden in het KB als volgt omschreven (artikel 15.4.6.1):*

*De landschappelijke 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.***

Eén en ander werd overigens herhaaldelijk bevestigd in de rechtspraak ter zake:

*De toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevol agrarisch gebied moet op grond van een **tweevoudig criterium** worden getoetst: 1) een **planologisch**, hetwelk veronderstelt dat de vergunningverlenende overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied en 2) een **esthetisch**, hetwelk inhoudt dat bedoelde werken in overeenstemming moeten kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap. **Wanneer aan één van beide toetsingscriteria niet is voldaan, moet de vergunning worden geweigerd...***

Met andere woorden: zelfs als zou terecht zijn geoordeeld dat de loods noodzakelijk is voor het landbouwbedrijf — quod non -, dan nog diende verwerende partij de vergunning te weigeren omwille van de aantasting van de schoonheidswaarde van het landschap:

Er moet immers worden vastgesteld dat de nieuwe loods volledig in de open ruimte en volledig geïsoleerd van de bestaande bedrijfsvestiging (gelegen langs de Kievitstraat) wordt ingeplant (zie rood kruis), dit onder het voorwendsel dat daar reeds een ontsluitingsweg en laad- en loszone is gerealiseerd', die zich recht tegenover de eigendom van eerste verzoekende partij bevinden.

(foto's)

Nochtans vereist het esthetisch criterium van de gewestplanbestemming dat de schoonheidswaarde van het landschap niet wordt verstoord. In de mate dat die schoonheidswaarde wordt verstoord, is de aanvraag niet bestemmingsconform en stelt zich bijgevolg een legaliteitsprobleem.

*Vastgesteld moet worden dat het terrein ter hoogte van de geplande bouwplaats op heden nog een open en onbebouwde ruimte is. **Het spreekt voor zich dat de inplanting op die locatie de schoonheidswaarde van het landschap ernstig in het gedrang brengt.** De aanvraag strijdt dus ook op die manier — naast het feit dat niet is aangetoond dat de gebouwen noodzakelijk zijn - met de gewestplanbestemming.*

(foto's)

Het feit dat het zou gaan om de uitbreiding van een bestaand bedrijf mag er niet toe leiden dat de esthetische toets niet meer naar behoren wordt uitgevoerd:

...

*De vaststelling dat de schoonheidswaarde van het landschap wordt aangetast klemmt des te meer wanneer de geplande loods **op geen enkele wijze aansluit op de bestaande bedrijfsgebouwen langs de Kievitstraat.** De onaanvaardbaarheid van deze geïsoleerde inplanting wordt ook aangegeven in de ongunstige adviezen van ADLO en de PSA*

...

Het feit dat het landschap reeds (gedeeltelijk) zou zijn aangetast door andere bebouwing (dit is in ieder geval niet zo ter hoogte van de bouwplaats — zie hoger), kan er niet toe leiden dat het landschap verder wordt aangetast :

...

*Ook het feit dat een inplantingsplaats in landschappelijk waardevol agrarisch gebied **de enige mogelijkheid zou zijn (wat in casu geenszins wordt aangetoond) is geen wettig motief** om een vergunning te verlenen voor een bouwwerk dat niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening (RvS 8 mei 2007, nr. 170.931, CLAEYS e.a., p. 12).*

Daarenboven is de voorziene inplantingsplaats verre van de enige mogelijkheid. Een inplanting die meer aansluit bij de vestiging langs de Kievitstraat, behoort immers — eventueel mits een kleine reorganisatie — tot de mogelijkheden. Dit wordt ook aangegeven in het advies van ADLO en van de PSA.

Tot slot is het ook zo dat een verwijzing naar een groenscherm een affirmatie is van de schoonheidswaarde:

...

De overweging van verwerende partij dat het beplantingsplan niet tot doel heeft om de loods aan het zicht te onttrekken, maar het daarentegen een visie betreft voor de omkadering van het gehele bedrijf waarbij de aanvrager een meerwaarde wil creëren voor de omgeving, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

Voor het overige motiveert verwerende partij, met betrekking tot de schoonheidswaarde van het landschap (motivering die zij naar eigen zeggen onderbrengt bij de motivering omtrent de goede ruimtelijke ordening) enkel het volgende:

...

Hierbij dient te worden vastgesteld dat verwerende partij **nalaat de schoonheidswaarde van het landschap effectief te toetsen**. Nochtans is het zo dat de bestreden beslissing m.b.t. het esthetisch criterium de motieven dient aan te duiden op grond waarvan geoordeeld wordt waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt en een formele motivering betreffende de verenigbaarheid van het aangevraagde met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied dient te bevatten. 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 die beslissing is gekomen (RvvB 1 april 2014, A/2014/0261, p. 11).

Verwerende partij beperkt zich tot de overweging dat er reeds een ontsluitingsweg is gerealiseerd (met de nodige randbemerking van verzoekende partijen: zie hoger, en bovendien is er geen sprake van een werkelijke 'laad- en loskade') en daarom geen sprake is meer van een aansnijding van de open ruimte.

Het kan evenwel niet ontkend worden dat er een immens ruimtelijk verschil is tussen het toestaan van een toegangsweg en het vergunnen van een loods van 40 meter lang en 6 meter hoog met een oppervlakte van 854 m². Ontkennen dat deze loods een veel grotere ruimtelijke impact heeft en om die reden wel degelijk een open gebied aansnijdt, gaat een brug te ver en tast niet alleen de motivering van de beslissing aan maar tevens de redelijkheid waarmee de verwerende partij de aanvraag dient te beoordelen.

Voor het overige herhaalt verwerende partij dat de inplanting past in de vooropgestelde bedrijfsvoering in het verduidelijkende masterplan (planologisch criterium). Deze motivering betreft immers niet de inpasbaarheid in het landschappelijk waardevol gebied (het esthetisch criterium). Hoger werd er bovendien op gewezen dat het feit dat een bepaalde (inplanting van een) constructie de enige mogelijkheid is in het voor het bedrijf, geen wettig motief is om iets te vergunnen wat de goede ruimtelijke ordening (en dus ook de schoonheidswaarde van het landschap) schaadt.

Verwerende partij laat dus na de aanvraag te toetsen aan het hoger vermelde esthetisch criterium en laat zij logischerwijze ook na haar beslissing op dat punt naar behoren te motiveren.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

De beoordeling van de schoonheidswaarde van het landschap is opgenomen in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Zoals de tussenkomende partij ook opmerkt, makende verzoekende partijen geen gebruik van de meest recente foto's.

Uit de onderstaande luchtfoto blijkt duidelijk dat er zich nog grotere landbouwbedrijven in de omgeving bevinden. Er is dus geenszins sprake van een enorm open onaangetast gebied. In de bestreden beslissing wordt er bovendien verwezen naar de aanwezige verharding en het

groenschermb. Daardoor hebben d verzoekende partijen al geen weids zicht meer op het agrarisch gebied.

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij terecht geoordeeld dat er geen sprake is van enige aantasting van de schoonheidswaarde van het landschap. De nieuwe loods sluit mooi aan bij de bestaande verharding en er bevinden zich reeds gebouwen aan de andere kant van het bedrijvencomplex waar er geen plaats meer is voor een bijkomende loods. Door de nieuwe loods op deze plaats in te planten, maakt de aanvrager efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte en wordt het bedrijf zo compact mogelijk ingericht. Bovendien is er een landschapsplan voor het volledige bedrijf, waardoor er een groen karakter rondom het bedrijf ontstaat.
(foto)

Het eerste middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomen de partij voegt daar nog het volgende aan toe:

“...

De toetsingsbevoegd van de Raad omtrent de toets van verwerende partij is dan ook slechts marginaal.

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de schoonheidswaarde van het landschap het volgende gesteld:

...

Verwerende partij heeft binnen haar discretionaire bevoegdheid geoordeeld dat de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gevaar wordt gebracht om reden dat:

- er een doordacht ruimtegebruik is.
- er een tweede gebouwencluster is
- er een landschapsplan is voor het gehele bedrijf, dat een meerwaarde creëert voor de omgeving,

Verwerende partij heeft bijgevolg wel degelijk de op haar rustende formele motiveringsplicht nageleefd.

Verzoekende partijen tonen echter geenszins aan dat deze draagkrachtige motieven foutief of kennelijk onredelijk zijn. Zij stellen echter louter hun eigen visie in plaats, waarbij zij oordelen dat principes van compacte bebouwing en clustering moeten worden toegepast, dat een andere inplanting middels een bedrijfsreorganisatie mogelijk is en een groenschermb een affirmatie van de schoonheid van het landschap zou zijn.

Geenszins noopt deze andere mening van verzoekende partijen tot de vaststelling van enige onwettigheid.

Immers dient te worden vastgesteld dat er wel degelijk sprake is van een doordacht ruimtegebruik. De loods sluit immers aan bij de reeds definitief vergunde laad- en loskade, die werd vergund omdat ontsluiting via de Kievitstraat onmogelijk was. Dit werd ook expliciet erkend in de vergunningsbeslissing dd. 30.05.2013 (zie stuk 2):

...

De op te richten loods sluit dan ook aan op de plaats waar het transport dient te gebeuren en terecht oordeelt verwerende partij dan ook dat dit niet zonder meer een vermijdbare aansnijding van open ruimte impliceert.

Door de aanwezigheid van de laad- en loszone, waarbij het aangevraagde aansluit, is er eveneens een tweede bebouwingscluster op de site van het bedrijf. Dit kadert tevens in de globale visie van het masterplan voor het bedrijf, waar een duidelijke lijn doorheen het hele bedrijf zit.

Jong plantgoed zal worden opgekweekt in de serres die zich achter de Kivietstraat bevinden. Vervolgens vindt dit plantgoed zijn weg naar de containervelden en de plantage rondom de op te richten loods, alwaar dit tot een eindproduct kan worden opgekweekt. Vervolgens kunnen de planten worden verwerkt in de loods vlak bij de eindkweek, waar ook opslag en transport zal gebeuren. Op die wijze zit een lijn in het bedrijf waar van Kivietstraat naar Gentse Heerweg toe wordt gewerkt. De loods wordt opgericht op de plaats waar ook de eindproductie gebeurt en verwerking noodzakelijk is en van waar ook het transport dient te gebeuren. Gelet op de bedrijfsorganisatie is er ook een efficiënt intern bedrijfstransport en kunnen alle gronde maximaal voor de kweek van planten worden ingezet.

...

Bovendien stelt verwerende partij terecht dat er sprake is binnen de gehele bedrijfssite van een twee gebouwencluster, waardoor er eveneens een visie is op de clustering van de verschillende gebouwen op de bedrijfssite.

...

Overigens dient te worden opgemerkt dat beide clusters zich bij bestaande gebouwen bevinden. Immers vindt de serre/opkweekcluster aansluiting bij de gebouwen aan de Kivietstraat en zal de opslag- en transportcluster aansluiting vinden bij de bestaande gebouwen, waartoe de woning van eerste verzoekende partij behoort die reeds in het landschap aanwezig is.

Bovendien dient te worden vastgesteld dat het huidige bedrijf van tussenkomende partij al aanwezig is in het landschap, waarbij verzoekende partijen reeds zicht nemen op de bestaande bedrijfsgebouwen en containervelden.

Opgemerkt dient te worden dat het zicht dat verzoekende partijen aanhalen als bestaand uitzicht op 'open landschap' geenszins actueel is, nu er reeds een serre werd bijgebouwd en containervelden werden aangelegd (zie stuk 9).

Tussenkomende partij liet een beplantingsplan opmaken voor de gehele site, dat opgemaakt werd om een meerwaarde te creëren voor de gehele omgeving, rekening houdende met de bestaande toestand van het bedrijf in het landschap.

..."

4.

In hun wederantwoordnota overwegen de verzoekende partijen:

"...

Van essentieel belang is dat de betrokken loods door haar geïsoleerde ligging in een open gebied ongunstig werd beoordeeld door het Departement Landbouw & Visserij. Om dezelfde reden werd de aanvraag geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 7 augustus 2014 (stuk 7):

...

Ook door de PSA werd de aanvraag om die reden ongunstig beoordeeld:

...

Er moet worden vastgesteld dat de argumentatie in het bestreden besluit inzake het esthetisch criterium kennelijk onredelijk en foutief zijn.

Het belangrijkste argument voor de deputatie om de aanvraag op die plaats aanvaardbaar te achten, is de ligging naast de vermeende laad- en loskade, wat volgens haar “kan worden beschouwd als een tweede gebouwencluster”. Deze motivering is onredelijk en kennelijk foutief.

*Er kan geen discussie over bestaan dat de loods wel degelijk **geïsoleerd** en in een open ruimte zal worden ingeplant, op zeer ruime afstand van de bestaande gebouwen van de tussenkomende partij aan de Kievitstraat (ca. 200 m). Het gegeven dat zij zal aansluiten aan de vermeende laad- en loskade doet daar evident geen afbreuk aan. In de eerste plaats betreft dit in essentie **louter een ontsluitingsweg**, die overigens volledig wordt gebruikt voor de aannemingsactiviteiten van de aanvrager.*

Foto bestaande ontsluitingsweg naast de bouwplaats (vermeende laad- en loszone)

...

Dit betreft in ieder geval géén gebouw zodat er ook geen sprake kan zijn van het creëren van een tweede gebouwencluster. De motivering van de deputatie is op dat vlak zonder meer foutief, minstens kennelijk onredelijk.

*Het **eventueel aangetast karakter** van de open omgeving, al dan niet structureel, is **geen afdoende verantwoording** om het landschappelijk waardevol karakter van het agrarisch gebied nog verder aan te tasten (RvVb 29 augustus 2012, nr. A/2012/0334, p. 11). Dit geldt in casu des te meer, nu **de open omgeving op en rondom de bouwplaats nog niet is aangetast**, aangezien er in de onmiddellijke omgeving nog geen andere gebouwen voorkomen en de nieuwe loods ook niet aansluit bij bestaande bebouwing. Evident is dat het oprichten van een nieuwe loods van 40 m lang en 6,4 m hoog, met een oppervlakte van 854 m² **op ruimtelijke vlak essentieel verschillend is** dan de bestaande toegangsweg (gebruikt voor zonevreemde aannemingsactiviteiten). De aanvraag is wel degelijk geïsoleerd gelegen en tast de open ruimte aan, hetgeen de schoonheidswaarde van het landschap uitmaakt, zoals terecht werd erkend in de ongunstige adviezen.*

...”

5.

De verwerende partij dient geen laatste antwoordnota in.

6.

De tussenkomende partij overweegt in haar laatste nota nog:

“...

Ook ten aanzien van het tweede onderdeel voeren verzoekende partijen enkel opportuiniteitskritiek aan, waar zij stellen dat er enkel een ontsluitingsweg zou zijn voor de BVBA Omgevingswerken en geenszins een laad- en loszone zou zijn.

Zoals aangetoond is er wel degelijk sprake van een laad- en loszone aanwezig en werd deze op 31.05.2013 vergund.

Uit de reeds toegevoegde luchtfoto's blijkt dat er een groot landbouwbedrijf aanwezig is. verzoekende partijen kunnen toch niet ernstig beweren dat hier geen transport voor zou moeten gebeuren en zulks een dekmantel zou vormen voor een vermeende aannemingsactiviteit.

Zoals aangetoond in de schriftelijke uiteenzetting namens tussenkomende partij heeft verwerende partij gemotiveerd dat de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar wordt gebracht om reden dat:

...

De toelichting van de tussenkomende partij in de schriftelijke uiteenzetting kan worden hernomen.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag het bouwen van een loods voor het inpotten van plantgoed en het verblijf van seizoenarbeiders betreft met een oppervlakte van 854m². Het wordt evenmin betwist dat de aanvraag volgens het gewestplan 'Kortrijk' gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In hun tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij gelet op de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, niet heeft onderzocht of de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar komt. Dit is nochtans vereist overeenkomstig artikel 15.4.6.1 van het koninklijk besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 28 december 1972 (hierna Inrichtingenbesluit).

2.

In landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelden in principe de voorschriften die zijn neergelegd in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 Inrichtingenbesluit.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingenbesluit 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 verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden."

Artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingenbesluit luidt:

"De landschappelijke 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 Inrichtingenbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moet worden getoetst: 1) een planologisch, hetwelk veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of de te vergunnen werken in

overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) een esthetisch, hetwelk inhoudt dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

Met betrekking tot het 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 een formele motivering 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 die beslissing is gekomen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de landschappelijke kwaliteiten of de schoonheidswaarde van een gebied in de plaats te stellen van de verwerende partij. Bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht kan de Raad enkel nagaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende 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 beslissing is kunnen komen en in die beslissing formeel tot uiting heeft gebracht. Wanneer door de verwerende partij andersluidend wordt geoordeeld dan in de administratieve procedure aangebrachte adviezen geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren.

3.1

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 18 juni 2014 ongunstig. Zij stelt dat de aanvraag het open agrarisch gebied aantast en overweegt:

“ ...

Gelet op de ruimtelijke situatie waarbij de gevraagde loods op een aanzienlijke afstand van de bestaande bebouwing wordt ingeplant, kan de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling niet akkoord gaan met de aanvraag. Deze ruimtelijke inplanting, in het open agrarisch gebied, is volgens afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling ongunstig en tast de omliggende, externe landbouwstructuren aan. Een uitbreiding aansluitend bij de bestaande bebouwing i.k.v. de aanwezige professionele tuinbouwactiviteiten zou daarentegen wel aanvaardbaar zijn. Er wordt bijgevolg een ongunstig advies verleend.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt in zijn ongunstig verslag van 5 november 2014 onder meer dat de inplanting van de nieuwe loods geen ruimtelijk geheel vormt met de overige vergunde bedrijfsgebouwen en dat de aanvraag onvoldoende streeft naar een compacte bundeling. De aanvraag is dan ook, nog volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vanuit visueel-esthetisch oogpunt niet wenselijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en wegen de rechtstreekse ontsluiting langs de Gentse Heerweg en de vergunde laad- en loszone langs deze weg niet op tegen de nieuwe versnippering van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3.2

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij in het onderdeel “5B Toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen” als volgt:

“ ...

De bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied dat een landschappelijk waardevolle overdruk heeft gekregen. Het esthetisch aspect van de aanvraag, oa. de schaal en

het ruimtegebruik, komt specifiek aan bod bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (zie 5C).

...

De verwerende partij erkent de esthetische toets in het licht van de geldende gewestplanbestemming maar verwijst hiervoor naar haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. In het onderdeel “5C Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” oordeelt de verwerende partij:

“... ”

De inplanting van de loods is nauw verbonden met de laad- en loskade die dd. 31 mei 2013 door het college werd vergund. De stedenbouwkundige vergunning stelde dat het laden en lossen via de Kivietstraat op eigen terrein onmogelijk was, het laden en lossen vond plaats op de openbare weg. De terreinen van aanvrager palen aan de achterzijde aan de Gentse Heerweg, het voorzien van een bijkomende toerit werd aanvaard omdat dit een ontlasting van de Kivietstraat tot gevolg heeft. De vergunning voor de laad- en loskade kan op heden niet meer in vraag worden gesteld en is een stedenbouwkundig feit. In dit opzicht kan niet zonder meer worden gesteld dat voorliggende aanvraag een vermijdbare aansnijding van de open ruimte impliceert.

...

Op basis van het aangehechte masterplan dient daarenboven vastgesteld dat alle beschikbare open ruimte ook zal worden ingeschakeld in de bedrijfsvoering waardoor er wel degelijk sprake zal zijn van één gehele bedrijfssite. De voorgestelde inplanting zorgt daarnaast ook voor een betere bedrijfsvoering nu transporten doorheen de site beperkt blijven en de beschikbare gronden maximaal kunnen worden ingezet voor het kweken van planten. De schaal van de loods houdt rekening met de beoogde capaciteitsuitbreiding en getuigt dan ook van een doordachte ontwikkeling van de site en duurzaam ruimtegebruik. Zowel op het vlak van schaal als inplanting is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is ook voorzien van een beplantingsplan. Dit beplantingsplan heeft niet tot doel om de loods aan het zicht te onttrekken, het betreft daarentegen een visie voor de omkadering van het gehele bedrijf waarbij de aanvrager een meerwaarde wil creëren voor de omgeving. Het plan voorziet een omranding van het perceel middels haagbeuk, deels in aanvulling van de bestaande haagbeuk. Zowel voor de Gentse Heerweg als de compartimentering tussen de containervelden wordt gekozen voor het aanplanten van wintereiken, waarbij de ondergrond wordt ingezaaid met een bloemenweide mengsel.

De deputatie stelt vast dat de aanvraag getuigt van een doordacht ruimtegebruik in een passend kader, derhalve brengt de aanvraag het landschappelijk waardevol karakter van het agrarisch gebied niet in het gedrang.

...”

3.3

De Raad is van oordeel dat de beoordeling in het licht van artikel 15.4.6.1. van het Inrichtingsbesluit en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, in alle redelijkheid niet kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldig onderzoek van de verenigbaarheid van de aanvraag met de schoonheidswaarde van het landschap.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van deze negatieve adviezen, hetgeen op zich niet uitgesloten is, en toch oordeelt dat de aanvraag de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang brengt, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De verwerende partij verwijst wat de toetsing aan de schoonheidswaarde van het landschap betreft naar haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij wijst op de vergunde laad- en loskade en overweegt dat hierdoor niet zonder meer gesteld kan worden dat de aanvraag een vermijdbare aansnijding van de open ruimte impliceert. De verwerende partij stelt dat de loods ruimtelijk aansluit bij de reeds vergunde laad- en loskade en dit beschouwd kan worden als een tweede gebouwencluster.

3.4.

De Raad stelt evenwel vast dat er geen sprake is van een laad- en loskade maar wel van een laad- en loszone. Uit de foto's in het administratief dossier blijkt immers duidelijk dat er geen gebouw of kade aanwezig is maar een onverharde zone in grint waar kennelijk goederen worden geleverd doch die in redelijkheid niet dezelfde impact op het open en landschappelijk waardevol agrarisch gebied kan toegemeten worden dan een gebouw of een verharding. Anders dan de verwerende partij voorhoudt, kan niet aangenomen worden dat sprake is van een tweede gebouwencluster. De motivering van de verwerende partij is op dit punt kennelijk onzorgvuldig en onredelijk, en kan bijgevolg niet aangemerkt worden als een voldoende toetsing aan het esthetische criterium.

De verwerende partij stelt verder, bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dat de inplanting zorgt voor een betere bedrijfsvoering en dat de schaal van de loods rekening houdt met de capaciteitsuitbreiding, zodat er sprake is van een doordachte ontwikkeling en duurzaam ruimtegebruik. De Raad ziet echter niet in op welke wijze een betere bedrijfsvoering, de schaal van de loods in functie van de capaciteitsuitbreiding en een doordachte ontwikkeling een toetsing aan het esthetisch criterium omvatten.

De verwerende partij overweegt ook nog dat er voorzien wordt in een beplantingsplan. Volgens de verwerende partij heeft dit beplantingsplan niet tot doel om de loods aan het zicht te onttrekken maar past dit plan in de visie voor de omkadering van het hele bedrijf waarbij de tussenkomende partij een meerwaarde wil creëren voor de omgeving. Ook deze overweging kan niet aangemerkt worden als een afdoende toets in het licht van het esthetisch criterium en lijkt, ook al beweert de verwerende partij het tegendeel, veeleer aan te duiden dat de schoonheidswaarde van het gebied wel degelijk in het gedrang wordt gebracht. Het opleggen van een voorwaarde volstaat dan ook niet, minstens niet zonder meer, om hieraan te verhelpen.

Deze beoordeling kan evenmin beschouwd worden als een toets aan het esthetisch criterium, ook al beweert de verwerende partij het tegendeel. De omstandigheid dat het beplantingsplan een meerwaarde beoogt te creëren voor de omgeving, is geen afdoende beoordeling van de schoonheidswaarde van het landschap.

4.

De Raad dient dan ook vast te stellen dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het project met de schoonheidswaarde van het landschap onvoldoende zorgvuldig heeft onderzocht en in het licht van de voormelde negatieve adviezen niet afdoende heeft gemotiveerd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba CS-PLANT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 december 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een loods met verblijfsruimte voor seizoensarbeiders op een perceel gelegen te 8790 Waregem, Kievitstraat 16 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 0306A02.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 30 mei 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER