

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0207 van 20 december 2011
in de zaak 2009/0088/SA/2/0051

In zake:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat FRANS JANSSEN
kantoor houdende te 2230 Herselt, Aarschotsesteenweg 7
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
[REDACTED] Klik hier als u tekst wilt invoeren.

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

[REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan SURMONT
kantoor houdende te 2300 Turnhout, de Merodelei 112
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

en bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer Guy VAN CAUWENBERGH, technisch raadsman

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 1 december 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 8 oktober 2009.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen­de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 30 juni 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen­de partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een landbouwloonwerkb­edrijf, overeenkomstig de in rood gewijzigde plannen en onder de volgende voorwaarden:

“ ...

- *wordt voldaan aan de opmerkingen in het advies van 17 december 2008 van de brandweer;*
- *in het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van de werken, een groenscherm wordt aangeplant bestaande uit hoogstammige bomen, aangevuld met een dichte onderbegroeiing van steekeigen struiken, zodat een dichte houtkant als zichtscherm kan worden ontwikkeld. Deze aanplanting dient doorlopend en op een vakkundige wijze onderhouden te worden teneinde zijn afschermdende functie optimaal te behouden.*

...”

Het betreft percelen gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest met nummer S/2010/0005 van 2 maart 2010 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 8 oktober 2009 verworpen wegens gebrek aan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 juni 2010, alwaar, op verzoek van alle partijen de behandeling van de vordering tot vernietiging werd verdaagd naar de zitting van 8 juni 2010.

Op de openbare terechtzitting van 8 juni 2010 heeft kamervoorzitter Hilde LIEVENS verslag uitgebracht.

Advocaat Frank JANSSEN die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Jan SURMONT en de heer Guy VAN CAUWENBERGH, technisch raadsman, die verschijnt voor de tussenkomen­de partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

■■■■■ vraagt met een op 30 december 2009 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 11 januari 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 27 november 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“vestiging van een landbouwloonwerkbedrijf”*.

Volgens de begeleidende nota gevoegd bij de bouwaanvraag bestaat de aanvraag uit volgende onderdelen:

- de nieuwbouw van een landbouwloods met geïntegreerde bedrijfsruimten
- de aanleg van diverse bedrijfsverhardingen
- de aanleg van een kuisplaats voor voertuigen
- het nieuw aanplanten van groenvoorzieningen

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 december 2008 tot 27 januari 2009, worden tien bezwaarschriften ingediend, onder meer uitgaande van de verzoekende partijen.

Op 17 december 2008 verleent de gemeentelijke brandweer een gunstig advies.

Op 17 maart 2009 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg het volgende gunstige preadvies uit:

“ ...
gelet op een aanvulling op het bouwdoossier d.d. 18/028/2009 als reactie van de aanvrager op het advies van het Departement Landbouw en Visserij dat hem door de

betrokken dienst mondeling werd toegelicht en op de geruchten die circuleerden in de marge van het openbaar onderzoek;

overwegende dat uit deze aanvulling blijkt dat het bedrijf in 2008-2009 voor een zeer groot bedrag aan typische landbouwmachines heeft aangekocht;

overwegende dat het overgrote deel van de klanten landbouwers zijn;

overwegende dat hij ook een verantwoording heeft m.b.t. de toegepaste B.T.W.;

overwegende dat het toch verantwoord voorkomt om, rekening houdend met deze argumenten, het bedrijf als para-agrarisch te beschouwen;

...

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 7 januari 2009 volgend ongunstig advies uit:

“ ...

De aanvrager is 29 jaar en sinds 1 april 2007 zelfstandig landbouwloonwerker. Sinds 2008 werken er nog een voltijdse en een deeltijdse kracht op het bedrijf. De aanvrager heeft de voorbije jaren fors geïnvesteerd in een landbouwmachinepark. Deze machines staan gestald in een voormalige fabriek voor radiatoren. Dit gebouw is echter verwaarloosd en is niet functioneel voor het stallen van de hedendaagse (grotere) machines. De aanvrager wenst daarom een nieuwe loods op te richten voor het stallen van de machines. Volgens verklaringen en navraag van de aanvrager kan de aanvrager voor deze activiteiten niet terecht in een KMO-zone.

Een nieuwe inplanting in structureel aangetast agrarisch gebied zou eventueel aanvaard kunnen worden als de hoofdactiviteit van de aanvrager uit landbouwloonwerken bestaat en niet uit andere activiteiten.

Volgens de bedrijfsresultaten van de laatste jaren neemt het aandeel van de landbouwloonwerkactiviteiten toe in stijgende lijn t.o.v. de andere niet landbouw gerelateerde activiteiten. De meerderheid van de inkomsten worden echter (nog) gegenereerd uit niet landbouwgerelateerde of werken voor particulieren. In die zin kan een nieuwe inplanting in structureel aangetast agrarisch gebied voorlopig niet aanvaard worden vanuit landbouwkundig standpunt.

...”

Dit ongunstige advies wordt bevestigd in een nieuw advies uitgebracht op 5 juni 2009.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 19 juni 2009 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Uit de adviezen van het Departement Landbouw en Visserij blijkt duidelijk dat het hier geen para-agrarisch bedrijf betreft. De aanvraag is dus in strijd met de voorschriften van het gewestplan.

Afgezien daarvan is het voorgestelde groenscherm van 3 meter breed onvoldoende. Om zich tot een dicht zichtscherm te kunnen ontwikkelen is een groenstrook van minimaal 6 meter vereist. Dit is noodzakelijk enerzijds om een gebouw van een dergelijke omvang te

bufferen naar het woongebied en anderzijds om zich te integreren in het landschappelijke waardevol agrarisch gebied.

Algemene conclusie

De aanvraag is onaanvaardbaar.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg weigert op 30 juni 2009 op grond van voormeld negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt daarbij nog het volgende:

“ ...

De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het gewestplan, daar het hier niet gaat om een volwaardig para-agrarisch bedrijf.

Het groenscherm is bovendien onvoldoende. Een groenscherm van 6m is minimaal.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 4 augustus 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op voorwaarde dat de rechter toegang wordt geschrapt.

Na de partijen te hebben gehoord op 6 oktober 2009, beslist de verwerende partij op 8 oktober 2009 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden en overeenkomstig de in rood gewijzigde plannen. Ze neemt hierbij letterlijk de overwegingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van onbekende datum over als volgt:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

De discussie die zich hier stelt gaat over het (para)- agrarische karakter van de onderneming en dus of de aanvraag in overeenstemming is met deze planologische bestemming van het gewestplan. Uit het advies van de afdeling Land blijkt dat het hier gaat om een grondwerker.

Beroeper argumenteert echter dat het hier gaat om loonwerken voor locale landbouwers (zaaien, ploegen, maaien, dorsen,...).

Volgens VEKEMAN moet de term para-agrarisch bij ontstentenis van enige nadere definitie in het KB van 28 december 1972 in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen. Het begrip heeft een algemene draagwijdte en slaat op alle bedrijven, waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is. Een para-agrarisch bedrijf kan bovendien een commercieel, ambachtelijk of industrieel karakter hebben.

Werden door de Raad van State als para-agrarisch beschouwd: een landbouwsmederij, een werkplaats voor het herstellen van landbouwmachines,...

Ook wordt algemeen aangenomen dat landbouwloonwerkondernemingen kunnen beschouwd worden als een para-agrarische activiteit.

Uit het dossier kan worden opgemaakt dat de aanvrager weldegelijk para-agrarische activiteiten uitvoert. In welke mate er ook grondwerken worden uitgevoerd en welke ruimtelijke impact dit heeft, is bediscussieerbaar. De huidige aanvraag betreft echter enkel het oprichten van een loods op een perceel dat paalt aan de straatkant. Nadat deze loods is opgericht, is er nog weinig ruimte over voor het bergen van grond of andere materialen die inherent zijn aan de activiteit grondwerken. Er dient bijgevolg op toegezien te worden dat de achterliggende percelen niet gebruikt zullen worden voor deze activiteit. Dit maakt evenwel geen onderdeel uit van deze aanvraag.

De loods zelf wordt in aanvaardbare materialen uitgevoerd en past zich, mede door het voorzien van een groenbuffer, in de omgeving. Het betreft hier bovendien een reeds bebouwde omgeving.

Er werd eveneens een bezwaar gemaakt m.b.t. de verkeersafwikkeling. De dienst mobiliteit van Heist-op-den-berg adviseerde slechts één toegang te voorzien. Met deze voorwaarde kan akkoord worden gegaan. De toegang rechts worden aan ook geschrapt op de plannen.

Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd
...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit de door verzoekende partij medegedeelde stukken blijkt dat de stedenbouwkundige vergunning werd aangeplakt op 3 november 2009.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 1 december 2009, is dan ook tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren met betrekking tot hun belang aan dat ze allen wonen in de onmiddellijke omgeving van de percelen waarop de loods zal worden opgericht. Tevens voegen zij aan hun verzoekschrift stukken toe, onder meer attesten van woonst, een liggingsplan en een fotoreportage, om voorgaande stelling aan te tonen.

De verwerende partij houdt voor dat hiermee niet wordt aangetoond dat de vergunning daadwerkelijk tot rechtstreekse of onrechtstreekse hinder in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO zal leiden. Zij verwijst naar de door haar opgelegde voorwaarde betreffende het groenscherm dat de hinder naar omwonenden toe zou moeten beperken. Ze vraagt om de vordering onontvankelijk te verklaren wegens gebrek aan de vereiste **hoedanigheid** en onvoldoende bewijs van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder.

Ook de tussenkomende partij betwist het rechtens vereiste belang van de verzoekende partijen. De tussenkomende partij merkt op dat enkel de vierde verzoekende partij op het rechtsaanpalende perceel woont. Volgens de tussenkomende partij tonen de verzoekende partijen niet aan dat zij in hun woon- en leefklimaat zouden kunnen worden geschaad en wisten zij op voorhand, gelet op het feit dat zij zich in agrarisch gebied hebben bevestigd, dat zij vroeg of laat geconfronteerd konden worden met bouwwerken bestemd voor agrarische activiteiten.

In hun wederantwoordnota houden de verzoekende partijen voor dat het duidelijk is dat zij als omwonenden rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel kunnen ondervinden van de vestiging van een bedrijf. De ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving zou als vanzelfsprekend op beduidende wijze extra worden belast. Tevens zijn de verzoekende partijen de mening toegedaan dat het moeilijk is om op concrete wijze aan te duiden welke hinder zij zullen ondervinden aangezien het bedrijf nog niet in exploitatie is.

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen 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.

Wel zullen de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen aantonen dat ze in de buurt van de betreffende percelen wonen. Met de verwerende en tussenkomende partij stelt de Raad inderdaad vast dat het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende bebouwde of onbebouwde percelen, op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan de Raad uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad weerhoudt de ernstige belasting van het ruimtelijke evenwicht ter plaatse en de mogelijke hinder door de grootschalige

afmetingen van de loods. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Vierde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen roepen in het vierde middel de schending in van het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel omdat het bestreden besluit geen afdoende motivering zou geven met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming “landschappelijk waardevol agrarisch gebied”.

Alle partijen verwijzen naar volgende overwegingen in het bestreden besluit:

“ ...

De loods zelf wordt in aanvaardbare materialen uitgevoerd en past zich, mede door het voorzien van een groenbuffer, in de omgeving. Het betreft hier bovendien een reeds bebouwde omgeving.

... ”

De verzoekende partijen halen de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna genoemd het inrichtingsbesluit) aan waaruit zou blijken dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een planologisch en esthetisch criterium zou moeten worden getoetst.

Het bestreden besluit zou echter geen enkele motivering met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de aanwijzing “landschappelijk waardevol gebied” bevatten. De vermelding dat er een groenloods wordt voorzien, is volgens de verzoekende partijen niet meer dan een loutere affirmatie die door geen enkel concreet gegeven wordt gestaafd. Dat de loods in aanvaardbare materialen wordt uitgevoerd, zou niets afdoen aan deze feitelijke vaststelling.

De verwerende partij leidt uit het advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van 7 januari 2009 af dat het gebied waarin de loods wordt opgericht niet meer waardevol is en dat de loods er aanvaard kan worden, afhankelijk van de activiteit die erin uitgeoefend wordt.

Zij wijst erop dat het gebied volgens het inrichtingsbesluit niet bestemd is voor residentiële woningbouw, hoewel de verzoekende partijen toegeven dat zij er een heel aantal woningen hebben opgericht. In dat opzicht, zo stelt de verwerende partij, is de ‘open ruimte structuur’ mede door de verzoekende partijen al aangetast. In het bestreden besluit wordt dan ook uitdrukkelijk gesteld dat het “een reeds bebouwde omgeving betreft”.

Ten slotte is de verwerende partij van oordeel dat met de aangehaalde motivering uit het bestreden besluit zij de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening heeft getoetst, op een correcte wijze en met inachtnaam van de motiveringsplicht.

Volgens de tussenkomenende partij is de beoordeling van de verwerende partij niet kennelijk onredelijk, in het bijzonder omdat het landschap geen schoonheidswaarde zou hebben. Zij licht dit als volgt toe:

“ ...

De onmiddellijke omgeving is reeds structureel aangetast zoals de Deputatie kon vaststellen op basis van de stukken van het dossier, zo ondermeer het advies van het Departement Landbouw en Visserij waarin expliciet wordt gesteld dat het agrarische gebied structureel aangetast is. De Bestendige Deputatie heeft ook expliciet verwezen naar de ter plaatse reeds bestaande bebouwing.

Uit geen enkel stuk van het dossier, ook niet uit de uitgebrachte adviezen, blijkt dat het landschap ter plaatse enige (bijzondere) schoonheidswaarde zou hebben, wel integendeel.

Daarmee rekening houdende kan de beoordeling dat de loods zich via het gebruik van aanvaardbare materialen en het voorzien van een groenbuffer waardoor de loods afgeschermd wordt van de omgeving, hetgeen ook als bijzondere voorwaarde werd opgelegd, niet als kennelijk onredelijk of onzorgvuldig worden beschouwd.

...”

De tussenkomenende partij verwijst ten slotte naar het advies van de ‘gemachtigde ambtenaar’ waarin het bezwaar dat de loods het mooie landschap zou schaden zagezegd werd verworpen op grond van het feit dat de integratie in het landschap kan worden bevorderd door aangepast en aanvaardbaar geacht materiaalgebruik en het aanplanten van een groenscherm.

In hun wederantwoordnota benadrukken de verzoekende partijen dat het de ‘stedenbouwkundige overheid’ is die stedenbouwkundige vergunningen aflevert, waarmee zij het verwijt van de verwerende en tussenkomenende partij dat zij zelf de open ruimte aantasten, als compleet irrelevant en volstrekt ongepast aanmerken.

De verzoekende partijen begrijpen de redenering van de verwerende partij niet, in zoverre wordt gesteld dat de aantasting van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied veroorzaakt zou zijn door bewoning in de onmiddellijke omgeving, doch dit residentieel karakter verenigbaar zou zijn met de oprichting van een omvangrijke loods met uitgebreid machinepark.

Tevens zijn de verzoekende partijen de mening toegedaan dat de verwerende partij het niet nodig acht de bestaanbaarheid van de aanvraag met in het bijzonder de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied te motiveren. De in de antwoordnota opgegeven reden dat het landschap al aangetast is, is volgens de verzoekende partijen kennelijk niet afdoende. Nog volgens de verzoekende partijen kan het residentieel karakter van de onmiddellijke omgeving bezwaarlijk een argument zijn om de vestiging toe te laten van een omvangrijk para-agrarisch bedrijf, des te meer dat dit bedrijf ook niet para-agrarische activiteiten zal ontplooiën.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de percelen van de tussenkomenende partij waarop de kwestieuze stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waarvoor de bestemmingsvoorschriften neergelegd in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het inrichtingsbesluit gelden. Ook de percelen van de verzoekende partijen zijn klaarblijkelijk gelegen in hetzelfde bestemmingsgebied.

Artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“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 deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.....”

Art. 15.4.6.1. van het inrichtingsbesluit luidt als volgt:

*“De landschappelijk waardevol agrarische 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 het gevaar brengen.**”*

Met de verzoekende partijen is de Raad van oordeel dat uit de samenlezing van deze voorschriften 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 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. De Raad wijst erop dat de toetsing van de aanvraag aan het esthetisch criterium in concreto en op een zorgvuldige wijze dient te gebeuren.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in het bestreden besluit de aanvraag in overeenstemming met de bestemming agrarisch gebied acht, omdat de tussenkomende partij para-agrarische activiteiten zou uitoefenen. In het tweede middel betwisten de verzoekende partijen deze stelling. Los van de vraag of de verwerende partij op basis van de in het dossier vervatte gegevens naar redelijkheid kon besluiten dat de aanvrager para-agrarische activiteiten in de op te richten loods zou uitoefenen, onderzoekt de Raad het in het vierde middel geschonden geachte beginsel, met name de beoordeling/toetsing van de aanvraag aan het esthetisch criterium.

De Raad zal zich bijgevolg enkel uitspreken over de vraag of de verwerende partij de aanvraag op een gemotiveerde en zorgvuldige wijze heeft getoetst aan het esthetisch criterium.

Met betrekking tot het esthetisch criterium dient het bestreden besluit de motieven aan te geven waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt en een motivering betreffende de verenigbaarheid van de constructie 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, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht kan nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

In het bestreden besluit zijn de volgende overwegingen terug te vinden:

“ ...

De loods zelf wordt in aanvaardbare materialen uitgevoerd en past zich, mede door het voorzien van een groenbuffer, in de omgeving. Het betreft hier bovendien een reeds bebouwde omgeving.

....”

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de bestaanbaarheid van het bouwproject met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied in de plaats te stellen van de verwerende partij.

De Raad kan wel vaststellen dat de weinige elementen die de verwerende partij in de bestreden beslissing aanhaalt, de verenigbaarheid van de geplande constructie met de schoonheidswaarde van het landschap niet afdoende verantwoordt. De Raad is van oordeel dat uit bovenstaande motivering onvoldoende blijkt dat de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar wordt gebracht.

De Raad stelt in de eerste plaats vast dat de afmetingen van de loods de volgende zijn: 24m op 67m met een nokhoogte van 9,4m. De aanvraag heeft aldus betrekking op een constructie met een ingrijpende omvang, waarvan de weerslag op het landschap zorgvuldig dient te worden ingeschat.

De verwerende partij stelt vooreerst dat de loods in ‘aanvaardbare materialen’ wordt opgericht. Uit het bestreden besluit blijkt echter niet in welke materialen de loods zal worden opgericht, noch wordt duidelijk gemaakt waarom deze materialen dan wel aanvaardbaar zouden zijn in het betreffende landschappelijk waardevolle agrarisch gebied.

Vervolgens wordt gewezen op de groenbuffer van 3m die wordt voorzien rondom het bedrijf, zonder enige toelichting. In het beschikkend gedeelte wordt dit groenscherm als voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning opgenomen en wordt bijkomend gesteld dat het groenscherm dient te bestaan uit hoogstammige bomen, aangevuld met een dichte onderbegroeiing van streekeigen struiken, zodat een dichte houtkant als zichtscherm kan worden ontwikkeld. Dergelijke bewoordingen duiden er op dat de vergunningverlenende overheid ervan uitgaat dat de constructie de schoonheidswaarde van het landschap miskent of dreigt te miskennen, aangezien de groenbuffer blijkbaar moet dienen om de negatieve visuele impact van de constructie te beperken.

De loutere verwijzing naar aanvaardbare materialen en het voorzien van een groenbuffer kan niet beschouwd worden als een zorgvuldige en concrete toetsing aan het esthetisch criterium en volstaat dan ook niet om aan te tonen dat de schoonheidswaarde van het gebied door de geplande loods niet in het gedrang wordt gebracht.

De verwerende partij had rekening moeten houden met eventuele andere elementen van de aanvraag die de schoonheid van het landschap in het gedrang kunnen brengen, zoals hoogte, oppervlakte en inplanting. Ook hier is een gebrekkige motivering vast te stellen.

Met betrekking tot de groenbuffer valt bovendien op dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een groenscherm van 3m onvoldoende acht om de zichtbaarheid van de loods te bufferen en de loods te integreren in het gebied. Zij stelt voor om een groenbuffer van 6m te voorzien. Dit element wordt door de verwerende partij over het hoofd gezien. De motivering van de verwerende partij is op dit vlak kennelijk niet afdoende.

De verwerende partij beweert in haar antwoordnota dat uit het advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Ontwikkeling, kan worden afgeleid dat het gebied waarin de loods wordt opgericht, reeds structureel is aangetast en dus niet meer waardevol is en dat de loods er aanvaard kan worden, afhankelijk van de activiteit die erin uitgeoefend wordt.

De verwerende partij lijkt hiermee voorbij te willen gaan aan de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Zoals hierboven reeds werd uiteengezet, diende de deputatie de aanvraag te toetsen aan een planologisch én een esthetisch criterium. Door te stellen dat de loods aanvaard kan worden afhankelijk van de activiteit die erin uitgeoefend wordt, lijkt de verwerende partij te willen ontsnappen aan de toetsing van de aanvraag aan het esthetisch criterium. De omstandigheid dat het landschappelijk waardevol agrarisch gebied ondertussen haar schoonheidswaarde zou hebben verloren en dus waardeloos zou zijn geworden, wat zij net als de tussenkomende partij niet bewijst - hoogstens wordt in eerste advies van het departement Landbouw en Visserij gesteld dat het om een structureel aangetast gebied gaat (het tweede advies bevindt zich zelfs niet in het administratief dossier) -, kan in geen geval betekenen dat aan de bestemmingsvoorschriften wordt voorbijgegaan. De door het gewestplan toegewezen bestemming is een vaststaand gegeven en kan door geen enkele partij betwist worden.

De aanwezigheid van reeds bestaande bebouwing in het landschap waarnaar de verwerende partij in het bestreden besluit verwijst, betekent ook niet dat de schoonheidswaarde van het landschap niet verder moet worden beschermd. Het bebouwd karakter van de omgeving – al dan niet residentieel en al dan niet veroorzaakt door de verzoekende partijen – is geen afdoende verantwoording om het landschappelijk waardevolle karakter van het betrokken agrarisch gebied nog verder aan te tasten. Zeker gelet op de voorgestelde schaal, is een afdoende motivering op dit punt aangewezen. Deze motivering ontbreekt terzake.

In zoverre de verwerende partij ten slotte nog stelt dat zij met voormelde motivering op een correcte en gemotiveerde wijze de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening heeft getoetst, wijst de Raad de verwerende partij erop dat het onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onderscheiden dient te worden van het onderzoek naar de overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften. Dit onderscheid valt duidelijk af te leiden uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO.

Het vierde middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

Een onderzoek naar de gegrondheid van de andere middelen is niet noodzakelijk, aangezien dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 oktober 2009, waarbij aan de tussenkomenende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood gewijzigde plannen en onder voorwaarden voor het bouwen van een landbouwloonwerkbedrijf op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomenende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 1.400,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 december 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS