

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0387 van 23 juni 2015
in de zaak 1011/0426/A/8/0358

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marc VAN BEVER
kantoor houdende te 1850 Grimbergen, Pastoor Woutersstraat 32 bus 7
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen


verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*





I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 25 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente  van 29 juli 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen en bouwen van een nieuwe landbouwloods/stal en het regulariseren van een bestaand gebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te  en met als kadastrale omschrijving .

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben geen schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jessica HENNIOUI die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkommende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn 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.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

■■■■■ verzoeken door neerlegging ter griffie op 24 januari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 februari 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

IV. FEITEN

Op 15 april 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen en bouwen van een nieuwe landbouwloods/stal en het regulariseren van een bestaand gebouw”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in enerzijds woongebied met landelijk karakter voor de eerste 50 meter ten opzichte van de voorliggende weg en anderzijds in landschappelijk waardevol agrarisch gebied voor het overige gedeelte.

De percelen zijn niet gelegen in 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 21 april 2010 tot en met 20 mei 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 29 april 2010 een gunstig advies uit:

“ ...

** De voorgelegde aanvraag heeft betrekking op het uitbreiden van een volwaardig in uitbating zijnd fruitteeltbedrijf dat gespecialiseerd is in de teelt van rode bessen en frambozen (2,5ha). Naast de specialisatie heeft de aanvrager aardbeien, runderen en schapen.*

** Het bestaande bedrijf is gesitueerd in landelijk woongebied met achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

** De voorgestelde werken omvatten het slopen van een bestaand afdak en stal en de voorziening van een nieuwe loods/stal, hoevewinkel en verwerkingslokaal met een oppervlakte van 657m² ter hoogte van de te slopen constructies. Ten slotte wordt er een betonverharding voorzien, naast de nieuw te bouwen constructie.*

** De voorgestelde werken maken een onlosmakend deel uit van de bedrijfsgebouwenconfiguratie.*

** Gelet op de aard en de ligging is er uit landbouwkundig standpunt geen overwegend bezwaar tegen de voorgestelde werken. Deze dragen bij tot de duurzame ontwikkeling van het landbouwbedrijf.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 17 juni 2010 het volgende gunstig advies:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag duidelijk is wat betreft de sloping en nieuwbouw van de landbouwloods, dat deze loods tegen de rechterperceelsgrens wordt opgericht en omgeven wordt met een betonverharding;

Gelet op de inplanting van de loods, onmiddellijk naast een bestaande open gracht, die de afwatering van de hogere velden opvangt wordt het dossier gelijktijdig naar de provinciale dienst waterbeleid voor advies verstuurd.

Overwegende dat de nieuwe loods 44,82m lang, 18,97m breed is, een kroonlijsthoogte heeft van 4,95m en een nokhoogte van 7,63m;

Overwegende dat de aanvraag met betrekking tot de regularisatie onduidelijk is vanwege het feit dat op de plannen niet wordt geëxpliciteerd welk dit te regulariseren gebouw betreft, dat de regularisatie in deze aanvraag niet verder wordt behandeld en dus volledig uit de vergunning gesloten wordt;

Overwegende dat de nieuwe loods past in de noodzakelijke modernisering van de landbouwactiviteiten en de milieuwetgeving;

Overwegende dat met een houten buitenschrijnwerk en gevelbekleding er tegemoet wordt getreden aan de nood om zulk een groot volume op een betere wijze landschappelijk in te passen.

Het project is stedenbouwkundig en landbouwkundig verantwoord voor de loods, de regularisatie van het gebouw wordt uit de aanvraag gesloten.

Het college geeft een gunstig advies voor de loods, de regularisatie van een bestaand

gebouw wordt uit de aanvraag gesloten.

...”

De provinciale dienst waterlopen brengt op 25 juni 2010 een gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 13 juli 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Op het goed zijn bijna uitsluitend oude constructies aanwezig dienstig voor de landbouw die niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen inzake een moderne bedrijfsvoering. De huidige aanvraag voorziet de facto een volledige vernieuwbouw van de bedrijfsgebouwen. Het departement Landbouw en visserij, Duurzame landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant catalogeert de bestaande bedrijvigheid als een volwaardig in uitbating zijnd fruitteeltbedrijf gespecialiseerd in de teelt van rode bessen en frambozen met als nevenactiviteit aardbeien, runderen en schapen. De nieuwbouw wordt volledig in het achterliggende agrarisch landschappelijk waardevol gebied ingeplant i.p.v. aansluitend bij de bedrijfswoning met aanhorige gebouwen. De plastiektunnels achteraan kunnen niet als verantwoording gebruikt worden om de loods op de voorgestelde plaats in te planten.

De nieuwe loods en de beton- en dolomietverhardingen worden quasi tot in de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien zonder enige (groen-) buffering en het project creëert een overdreven terreinbezetting.

Het project overstijgt de ruimtelijke draagkracht van de plaats en brengt de specifieke landschapskwaliteiten van het gebied in het gedrang.

Een eventuele inplanting links van de bedrijfswoning op de aanpalende percelen en in het woongebied met landelijk karakter, is vanuit het oogpunt van een betere landschappelijke en stedenbouwkundige integratie aangewezen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 29 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen omwille van het negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 15 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 november 2010 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

1. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter over een diepte van 50m vanaf de straat en daarachter in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikelen 5, 6, 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Het oprichten van een stal bij een volwaardig landbouwbedrijf is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

2. De aanvraag is deels gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de

aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Het hemelwater van de verhardingen en het dak worden via een pompput opgepompt naar een achterliggende buffervijver (opp. 657m²) die gebruikt wordt om de bessenstruiken in de achterliggende serres te bevoeien. De voorzieningen voor recuperatie en buffering van het hemelwater zijn weergegeven op de plannen, de ingevulde aanstiplijsten bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen betreffende het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

3. Reeds lang is het perceel over haar volledige diepte bebouwd met stallen en schuren. De voorliggende aanvraag voorziet een reorganisatie en modernisering van deze oude bebouwing door afbraak van een aantal kleine gebouwen en de bouw van een nieuwe loods met stal op dezelfde plaats als 2 bestaande gebouwen. De bestaande chaotische en versnipperde inplanting van de verschillende gebouwen wordt herleid tot de inplanting van één sober gebouw. De vernieuwbouw komt de ordening op het perceel ten goede.

4. In het landelijk woongebied staan residentieel wonen en landbouw op gelijke voet naast elkaar. Dit betekent dat ze dezelfde ontwikkelingskansen krijgen, maar niet dat landbouwloodsen bij voorkeur in het landelijk woongebied moeten opgericht worden. Een landbouwloods bij een volwaardig in uitbating zijnde landbouwbedrijf voldoet evengoed aan de planologische voorschriften van het agrarisch gebied als aan het landelijk woongebied. Het is echter wel om ruimtelijke redenen gewenst om de gebouwen zoveel mogelijk te bundelen, teneinde de versnippering van het open landschap tegen te gaan.

De voorziene inplanting snijdt geen nieuwe open ruimte aan. Het smalle perceel aan de straat maakt deel uit van een versnipperde en in hoofdzaak aan de landbouw onttrokken tuinzone bij het lineair ontwikkelde woonlint langs de Veeweidestraat. De inplanting van de loods op gemiddeld 60m achter de rooilijn is verantwoord als vervanging van de bestaande gebouwen, veeleer dan als een verbinding tussen de bedrijfswoning en de serres op het achterliggende perceel. De afstand tussen de loods en de vakantie woning blijft aanvaardbaar.

Het inplanten van de loods op kortere afstand van de woning of links naast de woning, in het landelijk woongebied, heeft geen uitgesproken meerwaarde voor de openheid tot gevolg, juist omwille van het bestaande versnipperde karakter van de tuinstrook. Een inplanting links van de woning is bovendien niet realistisch. Het betreft immers een volwaardige bouwgrond (niet in het bezit van de aanvragers), wat de kostprijs van de vernieuwing van de landbouwzetel sterk zal doen toenemen.

5. Het gebouw wordt, net zoals de af te breken gebouwen, ingeplant op 1.00m van de noordelijke perceelsgrens. De korte inplanting is echter relatief, daar het deel van het aanpalende perceel, dat gelegen is in agrarisch gebied, als lot 3 van de aanpalende verkaveling bestemd is om gevoegd te worden bij het perceel in kwestie. Dat het noordelijk aanpalend perceel effectief aan het goed in kwestie is toegevoegd blijkt ook uit het beroepsschrift, waarin de aanvragers bevestigen dat ze het perceel recent hebben aangekocht. Het perceel wordt op dit ogenblik bewerkt in functie van het landbouwbedrijf. Opdat de loods geen hinder zou geven ten opzichte van de recent gerealiseerde aanpalende kavel, is het gewenst om de voorgevel van de loods 2.00m verder naar achter in te planten. De vrije ruimte tussen de loods en de nieuwe kavel kan ingegroend worden.

Het gebouw heeft een sobere, functionele vormgeving. De loods is niet overgedimensioneerd en het materiaalgebruik, met een houten gevelbekleding, zorgt voor een maximale inpassing in de omgeving. Het gebruik van hout is een weloverwogen materiaalkeuze die een zachte overgang vormt naar het open gebied en zorgt voor een goede integratie in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Een eventuele inbuffering van de gebouwen met aanplantingen is vreemd in de omgeving en mag bijgevolg niet als een must aanzien worden om een landbouwloods op een aanvaardbare wijze in het landschap in te kleden.

Het aandeel verharding op het smal perceel is groot, maar is een onvermijdelijk gevolg van de beperkte perceeloppervlakte en -vorm. Het is positief dat de verharding beperkt blijft tot de onmiddellijke aansluitingen aan het gebouwen de toegang. In verhouding tot de totale oppervlakte van het bedrijf blijft de verharde oppervlakte aanvaardbaar.

6. In bijkomende orde wordt gemeld dat de regularisatie van een gebouw niet wordt beoordeeld in de voorliggende aanvraag. Het dossier bevat immers geen gegevens over welk gebouw het gaat of wat de regularisatie precies inhoudt.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag heeft betrekking op een volwaardig landbouwbedrijf. De bouw van een loods met stallingen is niet in strijd met de planologische voorschriften van het landbouwgebied;*
 - de vernieuwbouw komt de ordening op het perceel ten goede;*
 - de voorziene inplanting snijdt geen nieuwe open ruimte aan. Het inplanten van de loods op kortere afstand van de woning of links naast de woning. in het landelijk woongebied, heeft geen uitgesproken meerwaarde voor de openheid tot gevolg, omwille van het bestaande versnipperde karakter van de tuinstrook;*
 - het gebouw heeft een sobere, functionele vormgeving. De loods is niet overgedimensioneerd en het materiaalgebruik, met een houten gevelbekleding, zorgt voor een maximale inpassing in de omgeving. Het gebruik van hout zorgt voor een goede integratie in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied;*
 - in verhouding tot de totale oppervlakte van het bedrijf, blijft de verharde oppervlakte aanvaardbaar.*
- ...*

Na de hoorzitting van 23 november 2010 beslist de verwerende partij op 25 november 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen op basis van de motivering zoals opgenomen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

“ ...

- de loods wordt 2.00m verder naar achter op het perceel ingeplant;*
- het deel van de aanvraag dat de regularisatie van een gebouw omvat, wordt uit de vergunning gesloten.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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 geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verwerende partij zet in de antwoordnota uiteen dat het de verzoekende partij toekomt om toelichting te geven omtrent haar belang. De verwerende partij vraagt hoe de verzoekende partij als ambtenaar van een agentschap zonder rechtspersoonlijkheid, in rechte kan optreden als verzoekende partij.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij is rechts- en handelingsbekwaam en dus titularis van bepaalde bevoegdheden en verplichtingen. In artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO, in de versie vóór de wijziging bij decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden, wordt de verzoekende partij ad nominatim vermeld, hetgeen betekent dat hij van rechtswege als belanghebbende en dus als procesbekwaam wordt beschouwd.

Door in de VCRO te bepalen dat de verzoekende partij het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet alleen van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad een beroep in te stellen.

De verzoekende partij beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “het artikel 4.3.1, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de artikelen 5.1.0, 6.1.2.2., 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 de gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, evenals de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.”

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“...

Overeenkomstig art 4.3.1, § 2 VCRO is de vergunningverlenende overheid verplicht om de goede ruimtelijke ordening te beoordelen overeenkomstig onder meer de volgende beginselen:

“1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op

hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;”

Daarnaast stelt verzoeker vast dat de aanvraag voor het bouwen van de nieuwe loods zich situeert in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De relevante bestemmingsvoorschriften luiden:

“11.4.1. 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.”

“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.”

Uit het samen lezen van beide artikelen 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 overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) een esthetisch, hetwelk inhoudt dat bedoelde werken moeten kunnen worden overeengebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

Verzoeker stelt vast dat de loods volgende afmetingen heeft: 14,97m breed aan de voorzijde en 18,97m aan de achterzijde, de diepte bedraagt 44,82m en de kroonlijst- en nokhoogtes bedragen respectievelijk 4.95m en 7.63m. De gevels worden bekleed met grijsbruine houten planken en het licht hellend dak bestaat uit grijze stalen dakplaten, onderbroken door transparante dakplaten als lichtinbrengers.

De deputatie motiveert niet op afdoende wijze dat de landschaps- en schoonheidswaarde niet in het gedrang worden gebracht door de nieuw op te richten loods.

Overeenkomstig de formele motiveringswet dient elke bestuurshandeling formeel gemotiveerd te worden. De artikelen 2 en 3 van de voormelde wet leggen aan de overheid de verplichting op om de feitelijke en juridische overwegingen die aan de beslissing ten grondslag ligt, in de beslissing te vermelden.

Conform een vaste rechtspraak moet de motivering van een bestuurshandeling op afdoende wijze geschieden en mag zij niet de vorm aannemen van een stijlformule, zonder dat er verder op concrete elementen wordt ingegaan en gerepliceerd.

De motivering mag ook geen passe-partout in de ware zin van het woord zijn, die elke bestuur kan hanteren, maar die de bestuurde in zijn concreet geval geen inzicht geeft waarom zijn argumentatie niet overtuigend was. Een zorgvuldige overheid mag niet snel over de motivering heen gaan en zich zeker niet baseren op “blote beweringen”, wanneer zij een ruim criterium zoals de ‘goede ruimtelijke ordening’ moet invullen.

In casu bespreekt de deputatie op algemene wijze de ruimtelijke situatie zonder echt op afdoende wijze te motiveren dat de aanvraag in overeenstemming is met de schoonheidswaarde van het omliggende landschap:

“De voorziene inplanting snijdt geen nieuwe open ruimte aan. Het smalle perceel aan de straat maakt deel uit van een versnipperde en in hoofdzaak aan de landbouw onttrokken tuinzone bij het lineair ontwikkelde woonlint langs de [REDACTED]. De inplanting van de loods op gemiddeld 60m achter de rooilijn is verantwoord als vervanging van de bestaande gebouwen, veeleer dan als een verbinding tussen de bedrijfswoning en de serres op het achterliggende perceel. De afstand tussen de loods en de vakantiewoning blijft aanvaardbaar.

Het inplanten van de loods op kortere afstand van de woning of links naast de woning, in het landelijk woongebied, heeft geen uitgesproken meerwaarde voor de openheid tot gevolg, juist omwille van het bestaande versnipperde karakter van de tuinstrook (...).”

De deputatie verwijst naar het reeds versnipperde karakter van de tuinzone bij het lineair ontwikkelde woonlint langsheen de Veeweidestraat.

De deputatie houdt vast aan het gegeven dat er geen nieuw open ruimte gebied wordt aangesneden en dat het inplanten van de loods op een kortere afstand geen uitgesproken meerwaarde voor de openheid tot gevolg heeft. Uit een dergelijke stijlformule blijkt niet dat het op te richten bouwwerk weldegelijk de schoonheidswaarde niet in het gedrang brengt.

Hierdoor geeft de deputatie geen enkel teken van enige betrachting het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen, of de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar te brengen. Verzoeker leidt hieruit af dat volgens de deputatie de constructie de schoonheidswaarde van het landschap in gevaar brengt, maar dan op een ‘aanvaardbare wijze’. Een dergelijke redengeving steunt op een verkeerde lezing van de toepasselijke bepalingen.

Verzoeker wijst erop dat de aanwezigheid van andere bouwwerken in de onmiddellijke omgeving van een te vergunnen constructie in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet in aanmerking kan worden genomen bij de beoordeling van de schoonheidswaarde van het landschap indien deze constructies niet in dit landschappelijk waardevol agrarisch gebied zijn gelegen. Immers ligt de lintbebouwing en een deel van de tuinzone in woongebied met landelijk karakter.

Daarnaast beperkt de deputatie zich tot het stellen dat de afstand tussen de op te richten loods en de vakantiewoning aanvaardbaar blijft. Maar, verzoeker merkt op dat dit nog niet ipso facto betekent dat het ook verenigbaar is met het landschappelijk waardevol gebied, ongeacht de aard en de omvang, de gebruikte materialen, bouwstijl en de inplanting ervan. Tegelijkertijd blijkt wel dat de loods 60m verder ligt dan de rooilijn en dat bovendien als vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd dat de loods nog 2m naar achter moet worden verplaatst.

Het feit dat er reeds een versnipperde tuinzone aanwezig is, kan niet als overweging in aanmerking genomen worden om een verdere aantasting van het landschap toe te staan. Bovendien houdt een dergelijke overweging een negatie in van de reglementaire bestemming van landschappelijk waardevol gebied.

“Het gebouw heeft een sobere, functionele vormgeving. De loods is niet overgedimensioneerd en het materiaalgebruik, met een houten gevelbekleding, zorgt voor een maximale inpassing in de omgeving. Het gebruik van hout is een weloverwogen materiaalkeuze die een zachte overgang vormt naar het open gebied en zorgt voor een goede integratie in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Een eventuele inbuffering van de gebouwen met aanplantingen is vreemd in de omgeving en mag bijgevolg niet als een must aanzien worden om een landbouwloods op een aanvaardbare wijze in het landschap in te kleden.”

De deputatie formuleert geen enkele motivering omtrent de schoonheidswaarde van het omliggende landschap. Zij beperkt zich enkel tot de stelling dat er geen nieuwe open ruimte wordt aangesneden en dat het landschap op aanvaardbare wijze wordt

aangekleed en tot het verwijzen naar de houten gevelbekleding en besluit zo tot de stelling dat er een ‘zachte overgang’ is naar het open gebied.

De deputatie hanteert slechts stijlformules en werkt met nietszeggende affirmaties. Door te verwijzen naar de houten gevelbekleding en een snelle vermelding dat het gebouw ‘niet overgedimensioneerd’ is gebruikt zij enkel affirmaties die geenszins kunnen doorgaan als een afdoende motivering in het kader van de verenigbaarheid met de schoonheidswaarde van het landschap.

Verzoeker stelt vast dat de loods aanzienlijke afmetingen heeft in verhouding tot de oude af te breken schuren. De deputatie beperkt zich hieromtrent tot een eenvoudige stijlformule (‘niet overgedimensioneerd’). Een dergelijke stijlformule werkt als een passe-partout en kan voor eender welke vergunningsaanvraag in eender welk bestemmingsgebied worden gehanteerd.

Daaruit besluit verzoeker dat in de beoordeling van de deputatie noch de vormgeving, noch de dakbedekking, noch de dakvorm, kortom bijna het volledige concept van de op te richten loods in overweging heeft genomen bij de beoordeling vanuit het architecturaal, landschappelijk en esthetisch oogpunt. De eigenschappen waarop de deputatie zich heeft gebaseerd (gevelbekleding en de stijlformule ‘niet overgedimensioneerd’) geenszins volstaan om te concluderen dat het landschappelijk karakter wordt bewaard.

Bijgevolg heeft de deputatie haar beoordeling op een onvolledig feitencomplex gestoeld, waardoor zij ingevolge de onjuiste feitelijke beoordeling niet in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat het te vergunnen bouwwerk de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengt.

Vermits de deputatie niet alle feitelijke gegevens in overweging heeft genomen kan zij dan ook niet in redelijkheid tot haar besluit zijn gekomen. Door zo te handelen schendt zij het redelijkheidsbeginsel. Dit beginsel dringt zich op als rechtsregel. Dit heeft tot gevolg dat de beslissing in rechte geen steun vindt, waardoor ook de materiële motiveringsplicht, als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, is geschonden.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

De verzoekende partij is in deze aldus de mening toegedaan dat de bestreden beslissing voormelde beginselen en bepalingen schendt om reden dat bij de beoordeling van de aanvraag volgens de verzoekende partij geen rekening zou worden gehouden met de schoonheidswaarde van het landschap; de verzoekende partij houdt in essentie voor dat de aanvraag onbestaanbaar is met het agrarische gebied en herneemt aldus zijn argumentatie zoals die werd verwoord in zijn ongunstig advies van 13 juli 2010.

Eén en ander verdient enige toelichting.

De deputatie treedt, wanneer zij op grond van artikel 4.7.21, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur.

Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is al de in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, doch het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verbandhoudende redenen zij is verantwoord.

Hiertoe beschikt zij, ingevolge de devolutieve werking van het hoger beroep, over een volheid van bevoegdheid.

Luidens artikel 4.7.21, §1 VCRO in fine onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het beroep immers de aanvraag in haar volledigheid.

Het behoort aldus tot de decretale toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid, i.c. de deputatie, om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, inzonderheid de bestemmingsvoorschriften betreffende het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

Hierbij dient opgemerkt dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; de Raad is immers in de uitvoering van zijn wettigheidstoezicht op een voor hem aangevochten toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid bij de toekenning van die vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag verenigbaar is met de eisen van een behoorlijk ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

Welnu, in deze heeft de deputatie geoordeeld dat de aanvraag wel degelijk verenigbaar is met de planologische voorschriften van het agrarisch gebied en vervolgens verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Vooreerst dient vastgesteld dat het landbouwbedrijf van de heer [REDACTED] wel degelijk een leefbaar landbouwbedrijf is.

Het feit dat de infrastructuur van het landbouwbedrijf enigszins verouderd is, doet hieraan geen afbreuk, integendeel; het toont enkel aan dat het landbouwbedrijf op voornoemde locatie in de Veeweidestraat al jaren aanwezig is.

De GSA kan de landbouwer in deze toch niet ten kwade duiden dat hij zijn verouderde infrastructuur gedeeltelijk wenst te vernieuwen met het oog op het behoud en de versterking van zijn landbouwactiviteiten.

Er kan in deze geen discussie bestaan omtrent het feit dat de inrichting een leefbaar landbouwbedrijf betreft.

De GSA erkent dit ook en verwijst hierbij zelfs naar de overwegingen hieromtrent van het departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwontwikkeling Vlaams-Brabant in hun advies van 29 april 2010, waarin uitdrukkelijk wordt gesteld:

"* De voorgelegde aanvraag heeft betrekking op het uitbreiden van een volwaardig in uitbating zijnd fruitteeltbedrijf dat gespecialiseerd is in de teelt van rode bessen en frambozen (2,5ha). Naast de specialisatie heeft de aanvrager aardbeien, runderen en schapen.

* Het bestaande bedrijf is gesitueerd in landelijk woongebied met achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

* De voorgestelde werken omvatten het slopen van een bestaand afdak en stal en de voorziening van een nieuwe loods/stal, hoefwinkel en verwerkingslokaal met een oppervlakte van 657m² ter hoogte van de te slopen constructies. Ten slotte wordt er een betonverharding voorzien, naast de nieuw te bouwen constructie.

* De voorgestelde werken maken een onlosmakend deel uit van de bedrijfsgebouwenconfiguratie.

* Gelet op de aard en de ligging is er uit landbouwkundig standpunt geen overwegend bezwaar tegen de voorgestelde werken. Deze dragen bij tot de duurzame ontwikkeling van het landbouwbedrijf".

Welnu, volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter over een diepte van 50m vanaf de straat en daarachter in landschappelijk waardevol agrarisch gebied; artikelen 5, 6, 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

In het bestreden besluit wordt dan ook uiteraard terecht overwogen dat het oprichten van een stal bij een volwaardig landbouwbedrijf niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

Voor alle duidelijkheid: ook het college van burgemeester en schepenen alsook de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, zijn dezelfde mening toegedaan.

Dat de GSA dienvolgens voorhoudt dat de schoonheidswaarde van het landschap niet werd onderzocht en de constructies beter zouden worden ingeplant naast het woonhuis langsheen de Veeweidestraat, kan moeilijk als zorgvuldig of redelijk worden aanzien.

Immers, vooreerst is het perceel grond waarnaar de GSA verwijst, gelegen in woongebied; dit betreft in beginsel bouwgrond; daarenboven behoort deze bouwgrond niet toe aan het landbouwbedrijf en is er dus geen enkele zekerheid dat de betreffende grond zou kunnen worden aangekocht.

Hoe dan ook kan van een landbouwbedrijf in alle redelijkheid niet verwacht worden dat zij bouwgrond gaan aankopen om hun bestaande bedrijfsgebouwen te vernieuwen en of om nieuwe bedrijfsgebouwen op te richten; hiertoe is het agrarisch gebied bestemd.

Het perceel dat grenst aan het gedeelte van het bedrijf waar thans de gebouwen opstaan dewelke zullen worden vernieuwd, werd ondertussen ook aangekocht door het landbouwbedrijf en is ook in gebruik als landbouwgrond. Hierdoor is er aldus ook geen risico op eventuele hinder, visueel of andere, naar de onmiddellijke aanpalende buur toe.

Zoals gesteld, er werd in het kader van het openbaar onderzoek dan ook geen enkele klacht ingediend.

Uit de foto's die werden gevoegd bij het aanvraagdossier - zo de GSA zich al niet ter plaatse van de feitelijke toestand zou vergewissen - blijkt dat de bestaande stal en de open loods al een deel jaren hebben dienen te doorstaan en effectief aan vervanging toe zijn, voorzeker met het oog op de bestendiging en de modernisering van het landbouwbedrijf; ook Duurzame Landbouwontwikkeling bevestigt dat de voorgestelde werken bijdragen tot de duurzame ontwikkeling van het landbouwbedrijf.

Het perceel waar de bouwplaats is gelegen, is thans reeds verhard en bebouwd met stallen en schuren; de op te richten gebouwen komen op de plaats van de bestaande loods en schuur; er wordt aldus géén nieuwe open ruimte ingenomen.

De bestaande (ook visueel) sterk verouderde stal en loods worden in het ontwerp afgebroken en vervangen door een nieuwe constructie die niet enkel de bedrijfszekerheid ten goede zal komen, doch tevens veel minder de schoonheidswaarde van het agrarisch gebied zal aantasten; dit spreekt voor zich.

De schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt door de afbraak van de oude constructies en de oprichting van de nieuwe loods geenszins in het gedrang gebracht, integendeel.

Welnu, in deze dient vastgesteld dat de deputatie bij de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen verenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening.

De overwegingen die de deputatie hierbij in rekening heeft gehouden worden zeer uitvoerig uiteengezet in het bestreden besluit zelf; de deputatie heeft hierbij gemeend dat de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag heeft betrekking op een volwaardig landbouwbedrijf. De bouw van een loods met stallen is niet in strijd met de planologische voorschriften van het landbouwgebied;*
- de vernieuwbouw komt de ordening op het perceel ten goede;*
- de voorziene inplanting snijdt geen nieuwe open ruimte aan. Het inplanten van de loods op kortere afstand van de woning of links naast de woning, in het landelijk woongebied,*

heeft geen uitgesproken meerwaarde voor de openheid tot gevolg, omwille van het bestaande versnipperde karakter van de tuinstrook;

- het gebouw heeft een sobere, functionele vormgeving. De loods is niet overgedimensioneerd en het materiaalgebruik, met een houten gevelbekleding, zorgt voor een maximale inpassing in de omgeving. Het gebruik van hout zorgt voor een goede integratie in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

- in verhouding tot de totale oppervlakte van het bedrijf, blijft de verharde oppervlakte aanvaardbaar.

In het bestreden besluit wordt hieromtrent, op eensluidend advies van de GSA, dan ook uitdrukkelijk gemotiveerd:

"(...) Reeds lang is het perceel over haar volledige diepte bebouwd met stallen en schuren.

De voorliggende aanvraag voorziet een reorganisatie en modernisering van deze oude bebouwing door afbraak van een aantal kleine gebouwen en de bouw van een nieuwe loods met stal op dezelfde plaats als 2 bestaande gebouwen. De bestaande chaotische en versnipperde inplanting van de verschillende gebouwen wordt herleid tot de inplanting van één sober gebouw. De vernieuwbouw komt de ordening op het perceel ten goede.

4. In het landelijk woongebied staan residentieel wonen en landbouw op gelijke voet naast elkaar. Dit betekent dat ze dezelfde ontwikkelingskansen krijgen, maar niet dat landbouwloodsen bij voorkeur in het landelijk woongebied moeten opgericht worden. Een landbouwloods die een volwaardig in uitbating zijnd landbouwbedrijf voldoet evengoed aan de planologische voorschriften van het agrarisch gebied als aan het landelijk woongebied. Het is echter wel om ruimtelijke redenen gewenst om de gebouwen zoveel mogelijk te bundelen, teneinde de versnippering van het open landschap tegen te gaan.

De voorziene inplanting snijdt geen nieuwe open ruimte aan. Het smalle perceel aan de straat maakt deel uit van een versnipperde en in hoofdzaak aan de landbouw onttrokken tuin zone bij het lineair ontwikkelde woonlint langs de [REDACTED]. De inplanting van de loods op gemiddeld 60m achter de rooilijn is verantwoord als vervanging van de bestaande gebouwen, veeleer dan als een verbinding tussen de bedrijfswoning en de serres op het achterliggende perceel. De afstand tussen de loods en de vakantie woning blijft aanvaardbaar.

Het inplanten van de loods op kortere afstand van de woning of links naast de woning, in het landelijk woongebied, heeft geen uitgesproken meerwaarde voor de openheid tot gevolg, juist omwille van het bestaande versnipperde karakter van de tuinstrook. Een inplanting links van de woning is bovendien niet realistisch. Het betreft immers een volwaardige bouwgrond (niet in het bezit van de aanvragers), wat de kostprijs van de vernieuwing van de landbouwzetel sterk zal doen toenemen,

5. Het gebouw wordt, net zoals de af te breken gebouwen, ingeplant op 1.00m van de noordelijke perceelsgrens. De korte inplanting is echter relatief, daar het deel van het aanpalende perceel, dat gelegen is in agrarisch gebied, als [REDACTED] van de aanpalende verkaveling bestemd is om gevoegd te worden bij het perceel in kwestie. Dat het noordelijk aanpalend perceel effectief aan het goed in kwestie is toegevoegd blijkt ook uit het beroepschrift, waarin de aanvragers bevestigen dat ze het perceel recent hebben aangekocht. Het perceel wordt op dit ogenblik bewerkt in functie van het landbouwbedrijf. Omdat de loods geen hinder zou geven ten opzichte van de recent gerealiseerde aanpalende kavel, is het gewenst om de voorgevel van de loods 2.00m verder naar achter in te planten. De vrije ruimte tussen de loods en de nieuwe kavel kan ingegroend worden.

Het gebouw heeft een sobere, functionele vormgeving. De loods is niet overgedimensioneerd en het materiaalgebruik, met een houten gevelbekleding, zorgt voor een maximale inpassing in de omgeving. Het gebruik van hout is een weloverwogen materiaalkeuze die een zachte overgang vormt naar het open gebied en zorgt voor een

goede integratie in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Een eventuele inbuffering van de gebouwen met aanplantingen is vreemd in de omgeving en mag bijgevolg niet als een must aanzien worden om een landbouwloods op een aanvaardbare wijze in het landschap in te kleden.

Het aandeel verharding op het smal perceel is groot, maar is een onvermijdelijk gevolg van de beperkte perceeloppervlakte en -vorm. Het is positief dat de verharding beperkt blijft tot de onmiddellijke aansluitingen aan het gebouwen de toegang. In verhouding tot de totale oppervlakte van het bedrijf blijft de verharde oppervlakte aanvaardbaar.

6. In bijkomende orde wordt gemeld dat de regularisatie van een gebouw niet wordt beoordeeld in de voorliggende aanvraag. Het dossier bevat immers geen gegevens over welk gebouw het gaat of wat de regularisatie precies inhoudt. (...)

De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid kunnen oordelen dat de aanvraag diende te worden ingewilligd.

De in dit middel aangehaalde bepalingen kunnen niet worden weerhouden; de deputatie is in alle redelijkheid en na een zorgvuldige toetsing tot de conclusie kunnen komen dat de aanvraag kan worden vergund.

De vordering dient als ongegrond te worden afgewezen.

Met betrekking tot de kosten van het geding dient opgemerkt dat deze kosten ten laste dienen te worden gelegd van de verzoekende partij, doch dat in het onmogelijke geval dat uw Raad toch de bestreden beslissing al zou vernietigen, quod non in casu, de kosten ten laste dienen te worden gelegd van het Vlaamse gewest en dit overeenkomstig een vaste rechtspraak van de Raad van State.

Zo heeft de Raad van State recent nog geoordeeld in haar arrest nr. 204.407 van 27 mei 2010 in de zaak A.165.715/X-12.473, dat de deputatie bij het nemen van het bestreden besluit is opgetreden als een door een decreet met een opdracht van algemeen belang belaste overheid en dat de provincie Vlaams-Brabant in dezen generlei beslissing heeft genomen. De Raad van State concludeert dienvolgens dat het ingestelde beroep niet kan worden aangemerkt als een tegen de provincie ingesteld rechtsgeding en veroordeeld, in voornoemd dossier, het Vlaamse gewest tot de kosten van het beroep.

... ”

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Aan de hand van de bijgevoegde foto's wensen we aan te tonen dat de motivering van de Bestendige Deputatie wel degelijk rekening houdt met de landschappelijke schoonheidswaarde.

Verder is bij het aanschouwen van deze foto's totaal niet duidelijk wat de Gewestelijk Stedenbouwkundige ambtenaar bedoelt met overstijgen van de ruimtelijke draagkracht van het perceel, het in gedrang brengen van de landschapskwaliteit van het gebied en het niet aansluiten bij de bestaande bedrijfswoning en aanhorige gebouwen. Nergens vinden we in zijn redenering normen of richtlijnen hieromtrent terug.

Daarenboven is op de foto's duidelijk te zien dat de werken in de vergunning, weliswaar volgens het gewestplan gelegen zijn in landschappelijk waardevol gebied, maar geenszins in het 'open landschap', doch wel in een aaneengesloten tuinstrook (foto 1-3). De aangevraagde bouwwerken zullen dan ook geenszins een invloed hebben op het esthetisch karakter van het open landschap. Daarenboven zullen de nieuwe bouwwerken vanuit het open landschap ook nauwelijks te zien zijn, gezien ze volledig aansluiten bij de bestaande bebouwing (foto 4-5). De vergunde loods en stal worden daarenboven opgericht in een reeds lang met andere, verspreide bebouwing vervuld gebied (foto 6-7).

Nergens wordt echter gewag gemaakt van de verbetering van de schoonheidswaarde van het gebied door de vervanging van de oude gebouwen door de nieuwe constructie (foto 8- 9).

Wat de inplanting op het perceel betreft is er geen andere optie mogelijk, gezien het lange smalle karakter van het perceel. De dimensionering is een minimum voor een bedrijf met onze diverse landbouwactiviteiten en in het totaal zal er na de realisatie van de werken een verlaging van de bebouwingsgraad zijn, vergeleken met de oude situatie. Eerder werden reeds een aantal gebouwen gesloopt (foto 10-13) en ook de ordening van de gebouwen zal sterk verbeteren door het vervangen van een verspreide bebouwing uit diverse verschillende materialen (foto 14) door een eenvoudig, sober gebouw waarvan de wanden en dragende structuren volledig uit hout zijn opgetrokken. Een maximale ingroening moet het bedrijf tenslotte aangenaam maken voor onszelf en alle bezoekers in het kader van thuisverkoop, hoevetoerisme, schoolhoeve en zorgboederij.

Wij zijn vorig jaar reeds van start gegaan met hoevetoerisme en wensen dit jaar als schoolhoeve en zorgboederij actief te worden alsook een thuisverkoop op te starten. Hiervoor is een herinrichting en vernieuwing van de gebouwen en verharding, alsook ingroening zeer dringend.

Gezien de aangevraagde bouwwerken dus van zeer groot belang zijn voor de leefbaarheid en de verdere uitbating van ons bedrijf en de geïnsinueerde bezwaren niet gegrond, zouden we met aandrang willen vragen om het verzoek tot nietigverklaring niet ontvankelijk te willen verklaren, zodat we kunnen verdergaan met ons project om een maatschappelijk gedragen landbouwbedrijf te realiseren.

...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“... ”

In zijn nota geeft verweerder enkel een theoretische uiteenzetting en hanteert hij veronderstellingen die kant noch wal raken. Evenmin weerlegt verweerder waarom er in casu geen schending zou zijn van de schoonheidswaarde van het landschap.

Daarenboven legt verweerder thans onder stuk 6 het verslag van de PSA neer.

Het is thans voor de eerste maal dat verweerder melding maakt van dit verslag.

Nochtans stelt artikel Artikel 4.7.23, §1 uitdrukkelijk het volgende:

“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (...)” (eigen onderstreping)

Verzoeker wenst er op te wijzen dat de formele (evenals de materiële) motiveringsplicht duidelijk geschonden is, mede door het feit dat in de bestreden beslissing van de deputatie met geen woord wordt gerept over het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (hierna verkort: PSA).

Dit maakt tevens een schending uit van voormeld artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO.

Bij lezing van de bestreden beslissing van de deputatie dient vastgesteld te worden dat :

1. *deze beslissing niet eens verwijst naar het advies van de PSA, zodat men bij lezing van de beslissing niet kan nagaan of dergelijk advies werd uitgebracht, dan wel van wanneer dit advies dateert*
2. *deze beslissing de inhoud van het advies van de PSA dan ook niet opneemt, zodat bij lezing van de beslissing niet geweten is hoe de PSA heeft geadviseerd*
3. *op grond van deze beslissing niet kan worden nagegaan of de deputatie rekening heeft gehouden met het advies van de PSA, en op welke punten zij het advies van de PSA heeft gevolgd, dan wel van dit advies is afgeweken.*
4. *evenmin kan worden nagegaan waarom/om welke feitelijke en/of juridische redenen de deputatie desgevallend van het advies is afgeweken.*

-Nochtans vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, mede in het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

In het arrest dd. 15.12.2010 (inzake 2010/0268/SA/3/0249) heeft Uw Raad omtrent deze problematiek reeds uitdrukkelijk het volgende gesteld:

“Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing kennelijk zonder meer en bovendien uitsluitend in algemene bewoordingen verwijst naar het bestaan van een verslag van onbekende datum van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en naar de omstandigheid dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar tevens aanwezig was op de

hoorzitting van 26 januari 2010. Rekening houdend met wat hoger werd gesteld kan zulks echter niet volstaan. Hetzelfde geldt overigens evenzeer voor de omstandigheid dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zich gebeurlijk in het administratief dossier bevindt en aldus consulteerbaar is of was voor de partijen.

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, kan niet worden nagegaan of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventueel andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd,

schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.

Tweede onderdeel

Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing tevens het zorgvuldigheidsbeginsel.

Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen.

Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is.

De kennelijk niet gemotiveerde, minstens niet afdoende, negatie van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, in het bijzonder voor wat de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, impliceert dan ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De omstandigheid dat de verwerende partij in de bestreden beslissing middels een stijlformule verwijst naar het bestaan van een verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar volstaat niet en doet geen afbreuk aan wat hoger werd vastgesteld.

De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onzorgvuldig.”

Dit middel is gegrond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In de wederantwoordnota voert de verzoekende partij een nieuwe argument aan, met name de schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO, meer bepaald dat uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of de verwerende partij haar beslissing heeft genomen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Dit argument kan niet begrepen worden als een loutere toelichting bij het middel zoals dit in het verzoekschrift werd uiteengezet.

Middelen, ook indien deze de openbare orde raken, moeten, teneinde de rechten van verdediging van de andere partijen te vrijwaren, in het verzoekschrift worden ontwikkeld, tenzij de grondslag ervan pas nadien aan het licht is kunnen komen, in welk geval die middelen ten laatste in het eerst mogelijke in de procedureregeling voorziene processtuk moeten worden opgeworpen.

Het voor het eerst in de wederantwoordnota aangevoerde argument kon reeds in het verzoekschrift worden ontwikkeld en is derhalve laattijdig en onontvankelijk.

Enkel het middel, zoals het werd ontwikkeld in het verzoekschrift, moet worden onderzocht.

2.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat het gevraagde gedeeltelijk gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Artikel 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen luidt als volgt:

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

Uit deze bepaling volgt dat de schoonheidswaarde van het gebied een noodzakelijk te beoordelen aspect uitmaakt voor de verwerende partij.

3.

Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de schoonheidswaarde van het gebied, moet de bestreden beslissing duidelijk de met dit aspect verband houdende redenen opgeven waarop de verwerende partij haar beslissing steunt. Ter zake kan slechts rekening worden gehouden met de in de bestreden beslissing zelf vermelde motieven.

4.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling aangaande het esthetisch aspect in de plaats te stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheids-toezicht, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

5.

De bestreden beslissing bevat volgende mogelijks relevante overwegingen met betrekking tot de bestaanbaarheid met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied:

“ ...

De voorziene inplanting snijdt geen nieuwe open ruimte aan. Het smalle perceel aan de straat maakt deel uit van een versnipperde en in hoofdzaak aan de landbouw onttrokken tuinzone bij het lineair ontwikkelde woonlint langs de [REDACTED]

De inplanting van de loods op gemiddeld 60m achter de rooilijn is verantwoord als vervanging van de bestaande gebouwen, veeleer dan als een verbinding tussen de bedrijfswoning en de serres op het achterliggende perceel. De afstand tussen de loods en de vakantie woning blijft aanvaardbaar.

Het inplanen van de loods op kortere afstand van de woning of links naast de woning, in het landelijk woongebied, heeft geen uitgesproken meerwaarde voor de openheid tot gevolg, juist omwille van het bestaande versnipperde karakter van de tuinstrook. Een inplanting links van de woning is bovendien niet realistisch. Het betreft immers een volwaardige bouwgrond (niet in het bezit van de aanvragers), wat de kostprijs van de vernieuwing van de landbouwzetel sterk zal doen toenemen.

(...)

Het gebouw heeft een sobere, functionele vormgeving. De loods is niet overgedimensioneerd en het materiaalgebruik, met een houten gevelbekleding, zorgt voor een maximale inpassing in de omgeving. Het gebruik van hout is een weloverwogen materiaalkeuze die een zachte overgang vormt naar het open gebied en zorgt voor een goede integratie in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Een eventuele inbuffering van de gebouwen met aanplantingen is vreemd in de omgeving en mag bijgevolg niet als een must aanzien worden om een landbouwloods op een aanvaardbare wijze in het landschap in te kleden.
...

In zoverre de verwerende partij verwijst naar een versnipperde en in hoofdzaak aan de landbouw onttrokken tuinzone in woongebied met landelijk karakter, stelt de verzoekende partij terecht dat de aanwezigheid van andere bouwwerken in de onmiddellijke omgeving van een te vergunnen constructie in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet in aanmerking kan worden genomen bij de beoordeling van de schoonheidswaarde van het landschap indien deze constructies niet in dit landschappelijk waardevol agrarisch gebied zijn gelegen.

In zoverre de verwerende partij verwijst naar een versnipperde en in hoofdzaak aan de landbouw onttrokken tuinzone in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, vormt dit geen reden om het landschap aldaar nog verder te laten aantasten. De door het gewestplan aan een bepaald gebied gegeven bestemming is immers evenzeer op de toekomst gericht, zeker wanneer die bestemming er uitdrukkelijk toe strekt de specifieke waarden van het gebied te vrijwaren en zelfs te ontwikkelen.

6.

In de bestreden beslissing wordt de omgeving als volgt omschreven:

“...
De aanvraag is gelegen aan de [REDACTED]. De [REDACTED] is een straatgehucht aan de westrand van de [REDACTED], tussen de kernen van [REDACTED]. Het betreft een glooiend akkerlandschap, met een vrij grote openheid, doorsneden met linten en bosfragmenten. De bebouwing langs de straat bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen.
...”

De loutere verwijzing naar de inplantingsplaats van de loods naar de straatzijde toe verantwoordt niet dat het volgens verwerende partij bestaande “*akkerlandschap, met vrij grote openheid*” niet verder wordt aangetast, en nog minder dat de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar wordt gebracht. Er dient dan ook rekening gehouden te worden met de onmiddellijke én ruimere omgeving bij de beoordeling van de waarde van het landschap en niet enkel met de inplanting ten overstaan van een welbepaalde straat.

7.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing weinig elementen bevat die de verenigbaarheid van de geplande constructie met de schoonheidswaarde van het landschap afdoende verantwoorden.

In de bestreden beslissing valt enkel te lezen dat de loods “*niet overgedimensioneerd*” is en dat het gebruik van hout een materiaalkeuze vormt die een zachte overgang vormt naar het open gebied en zorgt voor een goede integratie in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De aanvraag heeft betrekking op een constructie met een ingrijpende omvang. De nieuwe loods is 14,97m breed aan de voorzijde en 18,97m aan de achterzijde met een diepte van 44,82m. De

kroonlijst- en nokhoogte bedragen respectievelijk 4,95m en 7,63m. Gelet op de voorgestelde schaal van deze loods, is de vermelding dat de loods niet overgedimensioneerd is, een loutere affirmatie dat niet kan gelden als een afdoende motivering.

Ook de bewering dat het gebruik van hout een materiaalkeuze vormt die een zachte overgang vormt naar het open gebied is op zich geen voldoende garantie voor de vrijwaring van het landschap.

8.

De door de bestreden beslissing opgegeven motieven kunnen niet beschouwd worden als een zorgvuldige en concrete toetsing aan het esthetisch criterium en volstaan dan ook niet om aan te tonen dat de schoonheidswaarde van het gebied door de geplande constructies niet in het gedrang wordt gebracht. Dit geldt des te meer gelet op de hoogte en breedte van de nieuwe loods die een grote impact op een gebied hebben waar voorzichtig dient omgesprongen te worden met de aantasting van het landschap.

De bestreden beslissing bevat dan ook geen afdoende motivering met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de aanwijzing “landschappelijk waardevol” die het gewestplan aan het betrokken agrarisch gebied heeft gegeven.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN VAN HET GEDING

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad verzoekt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Er zijn bovendien geen kosten verschuldigd, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 november 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen en bouwen van een nieuwe landbouwloods/stal en het regulariseren van een bestaand gebouw op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervalt termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Patrick VANDENDAEL