

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0123 van 26 maart 2013
in de zaak 1112/0611/SA/4/0543

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frédéric CORYN
kantoor houdende te 9000 Gent, Fortlaan 77
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Frank VANDEN BERGHE en Arne DEVRIESE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 4A
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 april 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 16 februari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 3 oktober 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een nertsenstal bij een bestaande nertsenkwekerij.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest van 19 september 2012 met nummer S/2012/0199 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 5 december 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frédéric CORYN die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Arne DEVRIESE die verschijnt voor de tussenkomenende 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.

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

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 24 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 5 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 14 juni 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van een nertsenstal bij een bestaande nertsenkwekerij”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 juni 2011 tot en met 28 juli 2011, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 15 juli 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter verleent op 22 augustus 2011 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“...
...

Het College van burgemeester en schepenen is van mening dat een dergelijke nieuwe stal op zich moet kunnen, maar dat de inplanting een nieuwe insnijding van het landschappelijk waardevolle gebied betekent. De inplanting van de nieuwe loods zorgt voor een uitbreiding van de bedrijfscluster. Het College stelt daarom voor de nieuwe stal in te planten tussen de bestaande stal, stal voor nertsen en de bestaande populierenrij. Enkel zo bestaat er garantie voor het compact houden van de cluster.

...
...

Tot slot is er naast de toetsing aan het planologische en het esthetische criterium ook nog de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Hier kunnen we stellen, rekening houdend met de ligging in een gebied dat zich vooral kenmerkt door landbouwbedrijven van eenzelfde korrelgrootte, dat de oprichting van een bijkomende stal in functie van een nertsenkwekerij geen onaanvaardbare hinder betekenen voor de onmiddellijke omgeving, maar dat de inplanting in de cluster onaanvaardbaar is. het opnieuw activeren van de landbouwsite dient te gebeuren met voldoende respect voor de schoonheidswaarde van het landschap. Het bouwen van de stal betekent een schending van de openheid van het landschap.

Gelet op het bezwaar dat is ingediend tijdens het openbaar onderzoek; dat zij aansturen op een inplanting van de nieuwe stal verder van hun woning om geurhinder tegen te gaan;

Overwegende dat de inplanting niet getuigt van een compacte bedrijfsvoering; dat het College als voorwaarde oplegt de nieuwe stal in te planten tussen de bestaande stal, stal voor nertsen en de bestaande populierenrij; dat enkel zo garantie bestaat voor het compact houden van de cluster; dat dit een criterium is voor bedrijven in landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

Overwegende dat het College hierdoor meestapt in de redenering van de bezwaarschrijvers; zij het hoofdzakelijk om landschappelijke redenen en redenen van compacte bedrijfsvoering; dat de bezwaarschrijvers hierdoor geen geurhinder zullen ondervinden;

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 26 september 2011 het volgende ongunstig advies:

“...
...

Overwegend dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift werd ingediend, dat dit bezwaarschrift wordt bijgetreden door het college van burgemeester en schepenen en het Agentschap.

Overwegende dat het oprichten van dergelijk nieuwe stal bij een bestaand, leefbaar landbouwbedrijf aanvaardbaar is, zoals ook is weergegeven in het advies van het Departement Landbouw en Visserij en het college van burgemeester en schepenen. Dat de voorgestelde inplanting echter zorgt voor de uitbreiding van de huidige bedrijvenscluster. Dat het college van burgemeester en schepenen in haar advies als voorwaarde oplegt dat de nieuwe stal dient ingeplant tussen de bestaande stal, de stal voor nertsen en de bestaande populieren. Dat deze voorwaarde in principe wordt bijgetreden door het Agentschap.

In toepassing van art. 4.3.1.§1 kan het vergunningverlenende bestuursorgaan toch de vergunning afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.

Overwegende dat de opgelegde voorwaarde mbt het inplanten van de stal op een totaal verschillende plaats op de bedrijvensite niet kan worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de plannen, noch als een bijkomstige zaak. Dat bovendien deze voorwaarde wordt opgelegd met het oog op het bekomen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening en een zuinig ruimtegebruik.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en komt niet in aanmerking voor vergunning. De gewijzigde inplanting van de nieuwe nertsenstal dient te worden aangevraagd via een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter weigert op 3 oktober 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 10 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 februari 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

... ”

In een streven naar goede ruimtelijke ordening, waarvan ruimtelijke compactheid een na te streven doel is, is het aangewezen dat de bedrijfssites zo compact mogelijk gehouden worden om op deze manier de insnijding van de open ruimte tot het strikt noodzakelijke te beperken en bestaande zichtrelaties te behouden.

Voorliggend project is hier echter op een onvoldoende wijze in geslaagd. Door het nieuwe bedrijfsgebouw, welke ongeveer een verdubbeling van de bebouwde oppervlakte met zich meebrengt, in te planten langs de oostelijke zijde van de site wordt een onvoldoende clustering van bedrijfsgebouwen bekomen. Om bestaande zichtassen te vrijwaren is het aangewezen het nieuwe gebouw, dat qua gabariet duidelijk afwijkt van de bestaande bebouwing, in te planten rechts van de bestaande stallen en achter de bestaande

dwarsschuur. Op deze manier ontstaat een compacte bedrijfssite die de geslotenheid van de omgevende boscomplexen weerspiegelt.

De door appellant aangehaalde redenen op het toch op de voorgestelde plaats op te richten zijn niet van die aard dat ze erin kunnen resulteren dat kan afgeweken worden van dit ruimtelijk principe. Ook uit de uitgebrachte adviezen blijkt niet dat de voorgestelde inplantingsplaats de enige mogelijke is.

Daarenboven verhoogt de voorgestelde inplantingsplaats de opsplitsbaarheid van het geheel, wat een terechte vrees is van het college.

Bijgevolg dient besloten dat de aanvraag niet voldoet aan het landschappelijk esthetisch criterium.

...

Na de hoorzitting van 24 januari 2012 beslist de verwerende partij op 16 februari 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen “volgens de ingediende plannen onder de voorwaarde dat de houtkant effectief moet gerealiseerd en in stand gehouden worden, en dit ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na de uitvoering van de werken”.

De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

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

Gelet op de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied dient zowel het agrarisch als het landschappelijk esthetisch criterium beoordeeld.

Uit het dossier en de verstrekte adviezen blijkt dat de aanvrager als landbouwer op die plek een volwaardig landbouwbedrijf uitbaat met nertsenkwekerij als belangrijkste bedrijfstak. Aanvrager heeft nood aan bijkomende stalruimte om de continuïteit van zijn bedrijf te bestendigen aangepast aan gewijzigde wetgeving. Gelet op de bestaande landbouwactiviteit en de bestendiging ervan dient besloten dat de aanvraag de agrarische toets doorstaat.

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

Ook in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied mag de landschappelijke waarde niet betekenen dat er geen bebouwing voor landbouwers meer toegelaten zou kunnen worden, een landschap dient immers mee te evolueren met zijn tijd en kan mits de nodige zorg een zekere schaalvergroting verdragen zonder daarom de landschappelijke waarde te verliezen.

Een verdringing van de landbouw uit deze gebieden zou contraproductief werken aangezien de landbouwkundige waarde erop zou achteruitgaan door het grondkleur van het agrarisch gebied te miskennen. Er kan immers niet verwacht worden dat de

landschappelijk waardevolle gebieden evolueren naar natuurlijke landschappen of natuurgebieden, aangezien dit niet het landschapstype is dat zich aldaar op vandaag voordoet of door de bestuurlijke overheid gewenst is.

Dit houdt echter niet in dat in een agrarisch gebied elk landbouwbedrijf om het even waar kan worden toegelaten of uitgebreiden. Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts worden verleend indien zij verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. De ligging van de aanvraag binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied benadrukt dit gegeven en legt bijkomend de toetsingsvoorwaarde op dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap, zijnde de esthetische toets. Deze landschappelijke toets wordt hierna gemaakt, onder de titel goede ruimtelijke ordening.

De goede ruimtelijke ordening

Vooreerst dient voor de toetsing aan de landschapseisen de kenmerken en de kwaliteiten van het gebied worden vastgesteld.

Het eigendom is gelegen in het zuidelijk open ruimte gebied met een dynamisch agrarisch gebruik. De landschappelijke waarde is er relatief hoog en wordt in sterke mate bepaald door de openheid van het gebied in contrast met de geslotenheid van de in noordelijke richting aanleunende Markettebossen. De openheid van het gebied wordt versterkt door het ontbreken van bebouwing en de aanwezigheid van kleine landschapselementen zoals de Neerschuurbeekvallei en restanten van vroegere ontginningsdreven.

In casus kan dus gesteld worden dat de landschappelijke waarde van dit gebied ontstaan is door het ontginnen en bewerken van het land door landbouwers ten gevolge van de ontbossing van het gebied. Landbouwers spelen bijgevolg tot op de dag van vandaag nog een belangrijke rol in het in stand houden van dit soort landschappen dat door de mens / landbouw gevormd is. De bebouwing in het gebied is er grotendeels beperkt gebleven tot verspreid in het landschap ingeplante (grootschalige) landbouwbedrijven en gedesaffekteerde hoeves die door de grootschaligheid van de landbouw hun landbouwfunctie hebben verloren maar mee het uitzicht van het landschap hebben helpen bepalen.

Het bestaande bedrijf met gebouwen, weiden en akkers is omgeven door een open landschap. Rond het bedrijf wordt een houtkant aangeplant (populieren of andere inheemse boomsoorten) waardoor het geïsoleerd wordt in het landschap. De inplanting van de stal binnen deze enclave wordt aldus enigszins visueel afgeschermd van het omgevende landschap, waardoor de impact op de landschappelijke kwaliteiten te verwaarlozen is.

Bijgevolg dient besloten dat de aanvraag voldoet aan het landschappelijk esthetisch criterium.

Daarenboven blijkt uit het advies van de provinciale dienst Landbouw en Platteland, dat de voorgestelde inplantingsplaats bedrijfstechnisch de meest aangewezen locatie is.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij is een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO voor wie de beroepstermijn een aanvang neemt de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

Uit de gegevens van het dossier blijkt niet de startdatum van de aanplakking. Wel blijkt dat de bestreden beslissing aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter en aan de tussenkomenende partij werd betekend met een aangetekende brief van 5 maart 2012. Dit betekent dat de aanplakking niet eerder kon gebeuren dan op voormelde datum.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep bij aangetekende brief van 17 april 2012, is derhalve alleszins tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De Heer [REDACTED] is sedert 1990 eigenaar en samen met zijn gezin (zijn echtgenote en twee kinderen) bewoner van een hoeve welke gelegen is naast het kwestieuze perceel waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Dit op amper enkele meters van de plaats waarop krachtens de bestreden stedenbouwkundige vergunning de nertsenstal zal worden opgericht.

Dat hij daardoor alleen reeds van het rechtens vereiste belang doet blijken.

Het is zonneklaar dat de verzoeker belang heeft zich te verzetten tegen een situatie waardoor hij zijn mooi uitzicht verliest.

Tussen de bouwplaats en de perceelsgrens van de woning van de heer [REDACTED] is er geen enkele visuele belemmering. Er is enkel een akkerland (stuk 5).

Vanuit de tuin (alwaar eerste verzoeker regelmatig zit in de zomer en werkzaam is (graas maaien, haag snoeien, plantsoen verzorgen,...)) en de woning is er een rechtstreeks zich op de bouwplaats (zie stuk 5, foto – dossier met plan).

...”

De tussenkomenende partij werpt op:

“ ...

Verzoekende partij beweert dat hij als direct aanpalende buur die samen met zijn gezin (zonevreemd) een “woning (type hoeve)” bewoont naast het kwestieuze perceel waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend, evident en onbetwistbaar belang zou hebben.

Tussenkomenende partij betwist dit.

...

Verzoekende partij geeft aan “ernstig” te lijden onder de bestreden beslissing, waarbij de hinder zou bestaan uit het “verlies van een mooi uitzicht”. Verzoekende partij legt hieromtrent foto’s voor (stuk 5 verzoekende partij).

Tussenkomen de partij wijst er echter op dat het fotodossier van verzoekende partij gedateerd en onvolledig is en bovendien manifest onjuiste informatie bevat.

- Ten eerste is de luchtfoto die verzoekende partij voorlegt allesbehalve actueel (cfr. het opschrift links onderaan de foto van verzoekende partij “imagery date 4/8/2007”) (stuk 5 verzoekende partij). Op 11 juni 2007 verkreeg tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee nertsenstallen en een mestopslagplaats. Deze twee stallen die reeds enkele jaren in gebruik zijn, zijn niet te zien op de luchtfoto van verzoekende partij maar wel op meer recente luchtfoto’s die te vinden zijn op www.bing.com/maps (zie **stuk 1 en 9**).
- Ten tweede misleidt verzoekende partij Uw Raad door in zijn fotodossier een verkeerde inplantingsplaats aan te duiden. Op het stuk 5 van verzoekende partij wordt de stal overal aangeduid als in te planten aan de straatzijde en volledig op het perceel nr. [REDACTED]. Dit is manifest onjuist.

De stal werd vergund naast de 2 bestaande stallen en quasi volledig op de percelen [REDACTED]; slechts een minimaal deel staat op nr. [REDACTED] (zie **kadastraal plan stuk 5 verzoekende partij + stuk 6**).

De nieuwe stal komt dus geenszins op 20 meter afstand van de eigendom van verzoekende partij zoals ten onrechte wordt beweerd op p.2 en p. 15 van het verzoekschrift maar wel op een veel ruimere afstand (zie aanduiding op luchtfoto, **stuk 1**).

- Ten derde stelt verzoekende partij de zaak ten onrechte voor alsof er momenteel geen enkele visuele belemmering zou zijn tussen zijn woning en de bouwplaats. Nochtans blijkt uit het eigen fotodossier van verzoekende partij (stuk 5 verzoekende partij, p.3, 4, 5) en uit het fotodossier van tussenkomen de partij (**stuk 8**) dat er ter plaatse op het eigen perceel van verzoekende partij een groenscherm aanwezig is die elk rechtstreeks zicht vanuit de tuin van verzoekende partij op de bouwplaats verhindert. Daarnaast is er in het verleden een bijkomende groenkant aangeplant op de eigendom van verzoekende partij over de ganse lengte van het perceel (**stuk 8**).

Ofwel heeft verzoekende partij zich geen correct en volledig beeld van de aanvraag gevormd ofwel poogt verzoekende partij opzettelijk de Raad te misleiden over de inplanting van de stal.

In beide gevallen doet verzoekende partij niet blijken van het rechtines vereiste belang om een verzoek tot schorsing en vernietiging in te stellen bij de Raad.

...”

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist art. 4.8.16 § 1, 1^{ste} lid 3° V.C.R.O. dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Art. 4.8.16 § 1, 1^{ste} lid, 3° V.C.R.O. vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

De verzoekende partij heeft in zijn verzoekschrift voldoende aannemelijk gemaakt dat hij als eigenaar en bewoner van de naastliggende woning rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Het belang van verzoekende partij als direct aanpalende buur is evident en onbetwistbaar, gezien hij ernstig lijdt onder de bestreden beslissing.

De Heer [REDACTED] is sedert 1990 eigenaar en samen met zijn gezin (zijn echtgenote en twee kinderen) bewoner van een hoeve welke gelegen is naast het kwestieuze perceel waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Dit op amper enkele meters van de plaats waarop krachtens de bestreden stedenbouwkundige vergunning de nertsenstal zal worden opgericht.

Dat hij daardoor alleen reeds van het rechtens vereiste belang doet blijken.

Het is zonneklaar dat de verzoeker belang heeft zich te verzetten tegen een situatie waardoor hij zijn mooi uitzicht verliest.

Tussen de bouwplaats en de perceelsgrens van de woning van de heer [REDACTED] is er geen enkele visuele belemmering. Er is enkel een akkerland (stuk 5).

Vanuit de tuin (alwaar eerste verzoeker regelmatig zit in de zomer en werkzaam is (gras maaien, haag snoeien, plantsoen verzorgen, ...)) en de woning is er een rechtstreeks zicht op de bouwplaats (zie stuk 5, foto – dossier met plan).

De verzoekende partij beschikt derhalve over het rechtens vereiste belang in de zin van art. 4.8.16 § 1, 1^{ste} lid 3° V.C.R.O. Dit is duidelijk te onderscheiden van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, waaromtrent werd geoordeeld bij het arrest van 19 september 2012.

...

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij eigenaar en bewoner is van een woning gelegen naast het betrokken bouwperceel.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de inplanting van de aangevraagde nertsenstal zich situeert op minder dan 30 meter van het perceel van de verzoekende partij. De aangevraagde stal is 29 meter breed en 54 meter diep, met een nokhoogte van 7,95 meter.

De visuele hinder en nadelen waarvoor de verzoekende partij vreest, is aannemelijk.

De exceptie kan niet aangenomen worden.

C. Ontvankelijkheid met betrekking tot het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij werpt de volgende exceptie op:

“ ...

*Hoe dan ook werd het verzoekschrift **onnauwkeurig** en minstens **onzorgvuldig** opgesteld aangezien verzoekende partij zich duidelijk verzet tegen de bouw van een loods aan de straatzijde en te midden het aangrenzende kadastrale perceel op amper 20m van zijn perceelsgrens (zie verzoekschrift p.2, randr. 2, p.15, randnr. 2 en stuk 5 verzoekende partij), terwijl dit niet het voorwerp is van de bestreden beslissing.*

De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen verleende immers op 16 februari 2012 een vergunning voor het bouwen van een nertsenstal die aansluit vlakbij de twee bestaande nertsenstallen en tevens op ruime afstand van de openbare weg en van de perceelsgrens met verzoekende partij. De nieuwe stal wordt bovendien slechts voor een klein deeltje gebouwd op het kadastrale perceel dat grenst aan dat van de verzoekende partij.

...”

De verzoekende partij betwist dat het verzoekschrift onnauwkeurig zou zijn, dat de beweerde onnauwkeurigheid de tussenkomende partij niet belet heeft te repliceren en dat het niet duidelijk is op welke rechtsgrond tot de onontvankelijkheid zou dienen besloten te worden.

Beoordeling door de Raad

De tussenkomende partij lijkt met haar argumentatie de ontvankelijkheid te betwisten van het voorwerp van het beroep.

Het voorwerp van het beroep blijkt echter op duidelijke wijze uit het verzoekschrift. Uit de omstandige schriftelijke repliek van de tussenkomende partij blijkt overigens dat zij daarover niet heeft gedwaald of getwijfeld.

De exceptie kan niet aangenomen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1. § 1, 1° b) VCRO, van het koninklijk besluit van 24 maart 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Eeklo-Aalter, van de artikelen 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen en van de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, alsook het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag en machtsoverschrijding.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Met betrekking tot de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle gebieden moeten deze getoetst worden aan een tweevoudig criterium met name enerzijds een planologisch, hetwelk veronderstelt dat de overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en anderzijds een esthetisch, hetwelk inhoudt dat bedoelde werken moeten in overeenstemming kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

...

Er kan aanvaard worden dat ook landbouwbedrijven tot het landschap behoren maar dan moeten evident ook de architectonische elementen zoals bouwstijl, bouwhoogte, bouwoppervlak en dergelijke overwogen worden. Dit volgt ook zeer duidelijk uit de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de toepassing van de gewestplannen (B.S. 23 augustus 1997, blz. 21680 en 21681).

...

De verwijzing in het bestreden besluit naar de aanplanting van houtkant rond het bedrijf waardoor het geïsoleerd wordt in het landschap en aldus enigszins visueel afgeschermd wordt van het omgevende landschap waardoor de impact op de landschappelijke kwaliteiten te verwaarlozen is kan vanzelfsprekend niet worden ingeroepen om een verdere aantasting van het landschappelijk waardevol landschap in een agrarisch gebied te verantwoorden.

De bebouwing langs de [REDACTED] bestaat hoofdzakelijk uit hoeves. Aan weerszijden van de straat komt een uitgestrekt open landbouwgebied voor.

De bijkomende inname van het gebied door een nieuwe stal met een oppervlakte van 29 meter 54 meter met een nokhoogte van 7,95 meter – de gevels in betonsilexpanelen en het dakvlak in bruine sandwichpanelen is een ernstige kwantitatieve ingreep die op zich reeds een aantasting van het landschap betekent.

...

De in de bestreden vergunningsbeslissing gegeven motivering is niet draagkrachtig, nu op een al te eenvoudige wijze wordt besloten tot een verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en het esthetisch criterium.

Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar maakt nochtans duidelijk melding van een onvoldoende garantie naar ruimtelijke ordening en een duidelijke miskenning van het landschappelijk esthetisch criterium.

De schoonheidswaarde van het landschap wordt ook benadrukt door de aanwezigheid van fietsroutes zoals de 'Nevellandroute'. De [REDACTED] is tevens een deel van het knooppuntennetwerk voor fietsers. Het perceel is gelegen nabij de Neerschuurbeek en de bossen rond de Neerschuurbeek.

Niet in te zien valt hoe een nieuwe stal in een open ruimte met een oppervlakte van 29 meter op 54 meter en een nokhoogte van liefst 7,95 meter de schoonheidswaarde van het landschap niet kan aantasten. Het kan niet anders beschouwd worden dan als een regelrechte aanslag op het betrokken open landschap. De inplanting van de nieuwe loods/stal zorgt voor een aanzienlijke uitbreiding en een onvoldoende clustering van de bedrijfsgebouwen.

...

Welnu, de vergunningverlenende overheid heeft zich zeker geen correct en volledig beeld van de gesteldheid van de plaats gevormd, hetgeen zij nochtans verplicht is te doen.

De inplanting sluit niet aan bij de bestaande bedrijfsvoering en de onmiddellijke omgeving. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter is immers van oordeel dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door een open ruimte en door een verscheidenheid aan weilanden en akkers.

Door de Gemeente Aalter wordt dan ook bijzondere waarde gehecht aan dit gebied (zie ook de motieven aangehaald in het bestreden besluit – p. 6).

...

De bestreden vergunning staat haaks op het streven naar een **maximale openheid** (open akkerlandschappen) van het landschap in dit zuidelijke landbouwgebied van Aalter.

Het college van Burgemeester en Schepenen, de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar én de Provinciaal Stedenbouwkundig ambtenaar zijn unaniem van oordeel dat de inplanting niet getuigt van een compacte bedrijfsvoering ofschoon in een streven naar goede ruimtelijke ordening, waarvan ruimtelijke compactheid een na te streven doel is, het aangewezen is om bedrijfssites zo compact mogelijk te houden zodat op deze manier de insnijding van de open ruimte tot het strikt noodzakelijk wordt beperkt.

De nieuwe nertsenstal zal met zijn omvang – het gabariet wijkt trouwens aanzienlijk af van de bestaande bebouwing – en materiaalkeuze (monotone betonsilexplaten en bruine sandwichpanelen) evenmin als de ‘enigszins’ visuele afscherming ertoe kunnen leiden dat de schoonheidswaarde van het landschap niet zou worden in gevaar gebracht.

...

Het thans bestreden besluit bevat geen afdoende motivering waaruit kan blijken dat de vergunde bouwwerken de te beschermen schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengt. Het geheel zal in het open landschap een uitgesproken industrieel voorkomen hebben.

...

De geplande constructie vloekt met het landschap gelet op de omvang van de beoogde gebouwen en de te gebruiken materialen. De opgelegde voorwaarde (zie p. 9 bestreden besluit) nl. dat de houtkant effectief wordt aangelegd bewijst bovendien dat de Deputatie van de Provincie Oost- Vlaanderen uitdrukkelijk heeft erkend dat het bewuste bouwwerk **het open landschap zal schaden**, tenminste kan schaden (waarom is anders een beplanting nodig, dit kan onmogelijk uit veiligheidsoverwegingen nu een draadafsluiting toch volstaat ?).

...”

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In casu bestaat er geen betwisting over dat de activiteit van het bedrijf past in agrarisch gebied en dat een bijkomende stal bij het bedrijf verantwoord is. Dat blijkt voldoende uit de verschillende adviezen die hierover eensluidend zijn.

...

De discussie blijkt zich aldus toe te spitsen op de inplanting van de bijkomende stal.

In haar beroepsschrift wijst [REDACTED] er op dat de door het college voorgestelde inplanting niet verantwoord is rekening houdende met de dagelijkse werking van het bedrijf en de

beveiliging van het bedrijf. Zo moet de nieuwe stal als uitloopmogelijkheid voor de nertsen aansluiten bij de bestaande stallen, wat aan de andere zijde van de bestaande stallen niet mogelijk is wegens de aanwezigheid van een rietgracht voor waterzuivering. De nieuw geplande loods integreert bovendien een bestaande mestopslag en sluit aan bij de bestaande verharding.

Dat wordt bevestigd in het advies van de dienst Landbouw en Platteland van de provincie Oost-Vlaanderen:

...

Hoewel een inplanting rechts naast de bestaande stallen een compactere indruk maakt, is het niet onredelijk om te stellen dat de inplanting aan de linkerzijde het open landschap niet dermate aantast dat de vergunning geweigerd moet worden en "dat de aanvraag voldoet aan het landschappelijk esthetisch criterium".

De geplande stal sluit immers nauw aan bij de bestaande bebouwing. Voor het zicht vanuit oostelijke of westelijke richting maakt het weinig uit aan welke zijde van de bestaande stallen de loods ingeplant wordt. Die kijkrichting wordt trouwens sowieso al gehinderd door de bestaande bebouwing. Ook van op de weg is het zicht al enigszins belemmerd door de bestaande loods en verharding.

De door het college voorgestelde inplanting houdt dan weer in dat het zicht op de hoeve die opgenomen is in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, gehinderd wordt.

Er is geen sprake van een nieuwe aansnijding van het open landschap, gelet op de reeds aanwezige bebouwing, waarbij de geplande loods nauw aansluit.

De ruimte-inname van het bedrijf wijkt ook niet af van de andere agrarische bedrijven in de buurt, zoals ook blijkt uit de bijlagen bij het beroepsschrift dat de aanvrager indiende bij de Deputatie.

Het kan niet de bedoeling zijn dat bestaande zone-eigen landbouwbedrijven zich niet langer kunnen ontwikkelen omdat zij gelegen zijn in landschappelijk waardevol gebied.

...

Het groenscherm was reeds voorzien in de aanvraag en sluit aan bij bestaande groenelementen in het landschap, zoals de populierenrij ter hoogte van de waterput.

De voorwaarde dat de houtkant effectief aangelegd moet worden, vloeit voort uit het advies van de dienst Landbouw en Platteland. Er valt niet zomaar uit af te leiden dat de Deputatie van mening is dat de geplande stal de schoonheidswaarde van het landschap dermate aantast dat een groenscherm noodzakelijk was om de vergunning te kunnen verlenen. Zoals reeds hierboven gesteld staat het uiterlijk van de geplande stal overigens niet ter discussie.

..."

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

" ...

Er bestaat dan ook geen twijfel dat de nertsenkwekerij – met de bijhorende stallen – thuishoort in het agrarisch gebied.

...

Anders dan verzoekende partij wil laten uitschijnen is het echter niet zo dat de schoonheidswaarde van het landschap automatisch wordt geschonden van zodra er een

groenscherm wordt opgelegd als voorwaarde. Verzoekende partij stelt het voor alsof het opleggen van een groenscherm de lakmoesproef zou zijn om de onwettigheid van een vergunning in landschappelijk waardevol agrarisch gebied te detecteren...

Verzoekende partij verwijst daarbij naar de arresten van de Raad van State inzake DENDOOVEN (RvS 12 oktober 2005, nr. 150.132 en RvS 3 november 2005, nr. 150.910). uit die arresten kan echter geen “regel” worden afgeleid dat een groenscherm in LWA-gebied steeds verboden zou zijn. De Raad stelde in de zaak DENDOOVEN enkel vast dat in die casus de verplichting tot de aanleg van een groenscherm erop lijkt te wijzen dat de schoonheidswaarde van het landschap door de ontworpen constructie wordt geschonden of alleszins dreigt geschonden te worden. In het toen voorliggende geval had de bestreden beslissing echter betrekking op een stal met een lengte van 100m en een breedte van 34m die zou worden opgericht op amper 9 meter van de straatzijde en waarbij een groenscherm werd opgelegd langs beide zijden van de stal om de zaak wat in te kleden. De vergelijking met de stal van tussenkomende partij met een lengte van 45m en een breedte van 29m die volledig aansluit op de bestaande bebouwing en zich op meer dan 50m van de straatzijde bevindt gaat niet op.

...

Vervolgens analyseerde de Deputatie de onmiddellijke omgeving van zowel de plaats van de aanvraag correct daar waar zij stelt dat diverse grootschalige (zowel actieve als gededesffecteerde) landbouwbedrijven beeldbepalend zijn in dit waardevol landschap:

...

Verzoekende partij miskent dus de realiteit wanneer zij stelt dat het landschap enkel gekenmerkt zou worden door “openheid”. Tussenkomende partij heeft reeds voor de Deputatie aangehaald dat er ter plaatse verschillende, die in het landschap ingesneden landbouwzetels aanwezig zijn die zowel van op de bouwplaats als van bij verzoekende partij zichtbaar zijn (**stuk 9**).

In redelijkheid kon de deputatie dan ook van oordeel zijn dat de inplanting van de stal net naast de reeds bestaande stallen het landschap zoals het op de luchtfoto's te zien is geen schade toebrengt. Het blijft een vrij open landschap dat gekenmerkt wordt door enkele diep ingesneden landbouwbedrijven en langgerekte groenaanplantingen tussen diverse percelen.⁰

...

Bovendien werd er bijzondere aandacht besteed aan het ontwerp teneinde de schoonheidswaarde van het landschap (en derhalve ook de goede ruimtelijke ordening in het algemeen) niet te schenden:

- Er is op vandaag reeds rondom de bedrijfssite een groenscherm in aanwas (zie **stuk 8**). Dergelijk groenscherm is kenmerkend voor de omgeving. Op de luchtfoto (**stuk 9, foto 2**) zijn diverse gelijkaardige langgerekte groenstroken te zien. De groenkant draagt derhalve bij aan de ontwikkeling van het landschap. Dat het groenscherm op termijn de stal aan het zicht zal onttrekken is –voor wie zich aan de stal stoort-meegenomen. Verzoekende partij klaagt over de “muur van groen” die het groenscherm zal vormen maar dit ten onrechte. Ook zonder de huidige stal en vergunning blijft een bomenrij op deze plaats een feit en dergelijke houtkant kan men niet als vreemd beschouwen in dit landschap.
- De nieuwe stal op zich wordt – net zoals de twee bestaande stallen – ook geïntegreerd in het landschap door middel van zorgvuldig geselecteerde bruine en beige kleuren van de materialen.

Over deze materiaalkeuze en de integratie in het landschap zijn zowel de Deputatie als de PSA als het college van burgemeester en schepenen unaniem (**stuk 3, 5 en 7**):

...

- *Feit is dat de gemeente en de PSA finaal over de aanvraag zijn gestruikeld omwille van de in hun ogen onvoldoende compactheid van de aanvraag: zij vinden dat de stal beter rechts dan links kan worden ingeplant (ruimtelijk principe van compactheid en clustering).*

Tussenkomen de partij heeft echter in graad van beroep uitvoerig aangegeven waarom voor de inplanting werd gekozen/moest gekozen worden (zie stuk 4 p. 6 tot en met 9), met namen

- *omwille van specifieke redenen van dagelijkse werking binnen het bedrijf;*
- *omwille van beveiligingsredenen;*
- *omwille van de onoverbrugbaarheid van de bestaande rietgracht en waterzuiveringsinstallatie van de bestaande stallen;*
- *omwille van de gewenste incorporatie van de mestopslagplaats;*
- *omwille van het vermijden van bijkomende verstening van de site/het landschap (volledige tweede oprit als een loods rechts wordt gebouwd);*
- *omwille van de erfgoedwaarde van de bestaande oude dwarsschuur etc.*

De gemeente was niet op de hoogte van deze redenen bij de beoordeling in eerste aanleg en in graad van beroep heeft de PSA deze elementen nooit ernstig onderzocht.

...

Volledigheidshalve merkt tussenkomende partij nog op dat het door de verzoekende partij ingeroepen argument uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan niet kan worden weerhouden.

Ten eerste staat niet alleen het visueel openhouden van het landschap voorop, maar wordt in het GRS evenveel belang gehecht aan de ontwikkeling van een dynamische landbouw in het gebied. De bestreden beslissing heeft oog voor beide aspecten.

Ten tweede kan het GRS niet dienen als weigeringsgrond voor een stedenbouwkundige vergunning, ook al zou de bestreden vergunning haaks staan op de inhoud van het GRS quod non.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat het aangevraagde 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 het vergunningsverlenend bestuursorgaan.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de schoonheidswaarde van het gebied, moet het vergunningsbesluit derhalve duidelijk en op afdoende wijze de met dit aspect verband houdende redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Er kan derhalve slechts rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven.

Wanneer er door het vergunningverlenend bestuurorgaan afgeweken wordt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat het bestuursorgaan haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren.

Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. Het vergunningverlenend bestuurorgaan moet aangeven of afdoende laten blijken waarom ze de argumentatie in het advies, in de bezwaren of in de opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Er moet uit het bestreden besluit blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter ongunstig adviseerde met betrekking tot de inplanting van de nieuwe stal, omdat het “zorgt voor een uitbreiding van de bedrijfscluster”, waarbij wordt voorgesteld om de nieuwe stal in te planten tussen de bestaande stal en de bestaande populierenrij. Volgens het college zou dit een garantie zijn voor het compact houden van de cluster, hetgeen een criterium zou zijn in landschappelijk waardevol agrarische gebied.

De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in dezelfde zin, maar anders dan het college is hij van oordeel dat een gewijzigde inplanting van de nieuwe stal het voorwerp dient uit te maken van een nieuwe aanvraag.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag dat door het nieuwe bedrijfsgebouw, welke ongeveer een verdubbeling van de bebouwde oppervlakte met zich meebrengt, in te planten langs de oostelijke zijde van de site (...) een onvoldoende clustering van bedrijfsgebouwen (wordt) bekomen, dat “om bestaande zichtassen te vrijwaren (...) het aangewezen (is) het nieuwe gebouw, dat qua gabariet duidelijk afwijkt van de bestaande bebouwing, in te planten rechts van de bestaande stallen en achter de bestaande dwarsschuur, dat “op deze manier (...) een compacte bedrijfssite (ontstaat) die de geslotenheid van de omgevende boscomplexen weerspiegelt”.

4.

In de bestreden beslissing wordt niet ingegaan op de argumentatie in de adviezen aangaande de noodzaak tot compacte bebouwing en clustering van de gebouwen, terwijl de verwerende partij zelf vaststelt dat de landschappelijke waarde “relatief hoog” is en dat het bestaande bedrijf is omgeven door een open landschap.

Het enkele motief dat rond het bedrijf een houtkant wordt aangeplant, is niet afdoende om, in tegenstelling tot verschillende uitgebrachte adviezen, te beslissen dat de gevraagde nieuwe stal naar inplanting, verenigbaar is met de bestemming landschappelijk waardevol gebied.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om ‘*in bijkomende orde en in voorkomend geval*’ de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 februari 2012, waarbij aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een nertsenstal bij een bestaande nertsenkwekerij op een perceel gelegen te [REDACTED], [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomen de partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomen de partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 26 maart 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ