

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0891 van 23 december 2014  
in de zaak 2009/0084/A/3/0050

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Willy VAN DER GUCHT  
kantoor houdende te 9000 Gent, Voskenslaan 34-36  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw ■■■■■

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen :*

■■■■■  
■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Roland DE CLERCQ  
kantoor houdende te 9000 Gent, Onderstraat 48  
waar woonplaats wordt gekozen

3. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente** ■■■■■

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

1.

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 november 2009, strekt tot de vernietiging van beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 oktober 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de derde tussenkomenende partij van 24 november 1992 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend volgens de ingediende plannen voor de bouw van een opslagplaats voor landbouwmaterialen en –machines.

2.

De vordering strekt eveneens tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 oktober 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van de derde tussenkomende partij van 29 juni 1993 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend volgens ingediend plan voor de bouw van een bedrijfswoning.

3.

De bestreden beslissingen hebben betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 mei 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Franky DE MIL die loco advocaat Willy VAN DER GUCHT verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Roland DE CLERCQ die verschijnt voor de eerste en tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

De derde tussenkomende 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

1.

■■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 30 december 2009 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 22 februari 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat deze tussenkomende 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.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 29 januari 2010 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 22 februari 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat deze tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende 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

1.

Op 12 februari 1992 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij de derde tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een opslagplaats voor landbouwmaterialen en –machines”*. De opslagplaats is gelegen op het perceel met nummer 680B2.

Op 28 april 1993 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij de derde tussenkomende partij tevens een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een bedrijfswoning”*. De bedrijfswoning is gelegen op het perceel met nummer ■■■■■.

De percelen palen aan de ■■■■■ die iets verderop in westelijke richting aansluit op de ■■■■■ en zijn achterliggend ten opzichte van de woningen langsheen de ■■■■■. De percelen zijn thans eigendom van de ■■■■■, met de tweede tussenkomende partij als zaakvoerder. Aan de overzijde van de percelen bevindt zich het melkveebedrijf van de ■■■■■. Dit bedrijf reikt tot aan de ■■■■■ en de zuidelijk gelegen ■■■■■.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er werd voor beide aanvragen een openbaar onderzoek gehouden. In het administratief dossier zijn geen gegevens te vinden betreffende de datum en het aantal ingediende bezwaarschriften.

Op 24 november 1992 weigert de derde tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een opslagplaats voor landbouwmaterialen en –machines. Op 4 maart 1993 verleent de verwerende partij aan de eerste tussenkomende partij een

stedenbouwkundige vergunning op voorwaarde dat een groenscherm van canadapopulieren zou worden aangeplant met het oog op de afscherming van de residentiële bebouwing. Op 3 mei 1993 vordert de eerste verzoekende partij bij de Raad van State de vernietiging van deze beslissing van de verwerende partij.

Op 29 juni 1993 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een bedrijfswoning. Op 21 oktober 1993 verleent de verwerende partij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning op voorwaarde dat de bedrijfswoning pas zou worden gebouwd nadat de loods, vergund op 4 maart 1993, is opgericht. Op 27 januari 1994 vordert de [REDACTED], waarvan de tweede verzoekende partij lid is, bij de Raad van State de vernietiging van deze beslissing van de verwerende partij.

Op 1 juli 2003 vernietigt de Raad van State met het arrest (nummer 121.144) zowel de beslissing van 4 maart 1993 als de beslissing van 21 oktober 1993. Met betrekking tot de beslissing van 21 oktober 1993 concludeert de Raad van State dat de onwettigheid van de beslissing van 4 maart 1993 eveneens de onwettigheid van de beslissing van 21 oktober 1993 impliceert aangezien beide vergunningen met elkaar verbonden zijn.

2.

Op 28 januari 2004 wordt een aanvullend technisch verslag opgesteld en dit zowel voor de bouw van de opslagplaats als voor de bouw van de bedrijfswoning.

Op 9 december 2004 verleent de verwerende partij aan de eerste tussenkomende partij opnieuw een stedenbouwkundige vergunning volgens ingediend plan voor de bouw van een opslagplaats van landbouwmaterialen en –machines op voorwaarde dat een groenscherm met canadapopulieren wordt aangebracht. Op 9 december 2004 verleent de verwerende partij eveneens een stedenbouwkundige vergunning volgens ingediend plan voor de bouw van een bedrijfswoning.

Op 14 maart 2005 vordert de eerste verzoekende partij bij de Raad van State opnieuw de vernietiging van beide beslissingen.

De werken zijn inmiddels uitgevoerd.

Op 20 maart 2008 trekt de verwerende partij ingevolge het auditorsverslag van 8 februari 2008 de beslissingen van 9 december 2004 in. Op 30 juni 2008 verklaart de Raad van State met een arrest (nummer 184.969) het beroep tot vernietiging zonder voorwerp gelet op de door de verwerende partij ingetrokken beslissingen.

3.

De dienst land- en tuinbouw van de verwerende partij verleent met een interne nota van 26 mei 2009 een gunstig advies op basis van een plaatsbezoek en de gewijzigde situatie op het vlak van het bedrijfsbeheer en de lokale activiteiten. De dienst adviseert om het landschapsbedrijfsplan - weliswaar een aangepast beplantingsplan - ook te realiseren om de integratie in de omgeving verder te optimaliseren.

Na de verschillende hoorzittingen van 18 december 2008 en 2, 16 en 30 juli 2009, beslist de verwerende partij op 22 oktober 2009 om de beroepen in te willigen en via afzonderlijke beslissingen twee stedenbouwkundige vergunningen aan de eerste tussenkomende partij te verlenen volgens het ingediende plan.

De verwerende partij motiveert haar beslissing, voor wat betreft de loods, als volgt:

“  
...

Overwegende dat, gelet op het hiervoor reeds aangehaald gezag van gewijsde hebbend arrest van de Raad van State, geveld in onderhavig beroepsdossier, naast het planologisch criterium ook het kwalitatief criterium dient afgewogen te worden;

dat wat het planologisch en functioneel criterium betreft, de opslag van landbouwmaterialen en –machines verenigbaar is met de bestemming van het gebied;

dat de huidige eigenaar, [REDACTED], als doel heeft het telen van groenten, aardappelen, graangewassen en aanverwante producten;

Overwegende dat voor de toetsing aan de landschapseisen vooreerst de kenmerken en kwaliteiten van het gebied dienen vastgesteld;

dat het gebied tussen de [REDACTED], achter de bebouwing langs eerstgenoemde straten, een open ruimte is met weilanden en rijbeplanting ter omzoming van de perceelsgrenzen en enkele solitaire bomen, en verderop akkerland;

dat het gebied vanaf de aansluiting van de [REDACTED] in diagonale richting iets hoger oploopt naar de bestaande dorpskom toe, zodat de bestaande bebouwing met inbegrip van de hier betreffende opslagplaats lager gelegen is;

dat de betreffende loods ingeplant is op 6m van de eigendomsgrenzen, en vanaf de [REDACTED]

tot een diepte van 100m en vanaf de [REDACTED]

tot een diepte van 90m;

dat de afstand tot de woningen, zoals hoger vermeld, 45 tot 50m bedraagt;

dat m.b.t. het esthetisch criterium dient vastgesteld dat de kroonlijsthoogte van de opslagplaats 5,5m bedraagt, terwijl de afstand tot de betrokken eigendomsgrenzen 6m bedraagt; dat dit betekent dat de kroonlijsthoogte van het gebouw de breedte van de aanliggende tuinstrook niet overschrijdt;

dat gelet op het leefbaar karakter van het bedrijf, ook de bedrijfswoning in principe aanvaardbaar is; dat de te regulariseren woning geïntegreerd staat bij het bedrijfsgebouw en is ingeplant vóór de loods, zodat het geen afsplitsbaar gebouw vormt;

dat voorliggende aanvraag geen bijkomende open ruimte aansnijdt; dat deze locatie in functie van de bescherming van het landschappelijk waardevol agrarisch karakter van de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening de meest aangewezen locatie in de omgeving is;

dat de ruime omgeving van de bouwplaats gekenmerkt is door een relatief gesloten landschap met houtkanten en solitaire bomen langs de perceelsgrenzen; dat vooral de beekvallei aan de overkant van de straat landschappelijk nog vrij intact is; dat de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats sinds lang structureel aangetast is; dat de bouwplaats ruimtelijk aansluit bij de ten zuidwesten gelegen cluster van agrarische bedrijfsgebouwen;

*dat de bouwplaats langs 2 zijden omgeven is door tuinen van residentiële woningen, dat de derde zijde de straatkant is en aan de vierde zijde paalt het perceel aan een klein perceel grasland met daarnaast terug enkele residentiële woningen; dat aan de overkant van de bouwplaats een groot landbouwbedrijf gelegen is (■■■■■); dat de locatie dus ingeplant is in een kleine ingesloten enclave, tussen de bestaande bebouwing van residentiële woningen, sierteeltbedrijven en een manège; dat de loods en de woning in het landschap vooral zichtbaar zijn aan de rechterkant van op de straat over de weide;*

*dat de loods en de woning naar grootte en materialengebruik vergelijkbaar zijn met andere gebouwen in de omgeving met gelijkaardige functies; dat na de bouw van de loods en de woning men rondom de loods een dichte beplanting van opgaande bomen aangeplant heeft; dat zij intussen even hoog zijn als het gebouw, en de loods nagenoeg volledig aan het zicht onttrekken; dat de gebruikte soorten voornamelijk els, es en berk zijn, welke inheemse soorten zijn die goed passen in het aanwezige landschap; dat achter de loods, in de tuinstrook, er een klein bosje en enkele solitaire loofbomen aanwezig zijn, zodat de beplanting rond de loods een geheel vormt met de beplanting op de achterliggende percelen en het omliggende landschap;*

*dat de beplanting rond de loods in overeenstemming is met de omgeving; dat de beplanting langs de straatkant vrij goed in overeenstemming is met de omgevende residentiële omgeving;*

*dat het agrarisch gebied bedoeld is voor de landbouw en dat de landschappelijke waarde van sommige van die gebieden ontstaan is door het ontginnen en bewerken van het land door de landbouwers; dat de landbouwers op vandaag nog steeds een belangrijke rol spelen in het in stand houden van dit soort landschappen, dat door de mens gevormd is; dat het voorkomen van gebouwen noodzakelijk voor de landbouw mee het landschap gaan bepalen en vormgeven, zonder deze gebouwen kunnen de landbouwers hun taken in het landelijk gebied niet naar behoren vervullen;*

*dat dit evenzeer geldt binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied, alwaar de landschappelijke waarde niet mag 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, zoals die nu voorkomt in de landbouw, verdragen zonder daarom haar landschappelijke waarde te verliezen; dat een verdringing van de landbouw uit dergelijke gebieden contraproductief zou werken aangezien de landschappelijke waarde, die gelet op de grondkleur van agrarisch gebied duidelijk een landbouwlandschappelijke waarde moet zijn erop zou achteruitgaan; dat er niet kan verwacht worden dat de landschappelijk waardevolle gebieden verder evolueren naar (half)natuurlijke landschappen, aangezien dit niet het landschapstype is dat zich aldaar op vandaag voordoet, en door het gewestplan 'beschermd' werd, aangezien het een door de mens vormgegeven landschap betreft; dat het verbannen van de voor de landbouw noodzakelijke gebouwen mee bijdraagt aan de teloorgang van dit landschapstype;*

*dat binnen de onmiddellijke omgeving meer aan de landbouw onttrokken, verresidentialiseerde en vertuinde percelen voorkomen dan percelen die nog effectief voor de landbouw gebruikt worden;*

*dat een historisch landschapsonderzoek leert dat in de Atlas van de Buurtwegen al aanzienlijk wat bebouwing voorkomt rond deze straat en dit kruispunt, en dat het terrein*

*in het recente verleden lange tijd bebouwd was met een serre, zoals onder meer blijkt uit de luchtfoto's gemaakt voor de opmaak van de gewestplannen; dat het hier niet gaat om een open, gaaf agrarisch gebied maar om een structureel door bebouwde linten aangetast gedeelte van het agrarisch gebied;*

*dat het voorgestelde gebouw met z'n volume, materiaalgebruik, hoogte en wijze van inplanting niet afwijkt van wat voor dergelijke gebouwen gangbaar was en is, en in de lijn ligt van hetgeen voor de bedrijfsvoering van hedendaagse landbouwbedrijven;*

*dat er door de realisatie van dit gebouw bijgevolg sprake is van een landschappelijke ontwikkeling die niet afwijkt van het landschap dat op het moment van de opmaak van de gewestplannen aanwezig was;*

*dat daarenboven blijkt dat de aanwezige loofbomen het gebouw op kwalitatieve wijze ingroenen, zij het dat de extra aanwezigheid van een ondergroei nog zou resulteren in een betere ingroening van het gebouw in z'n omgeving; dat de afwezigheid van deze ondergroei echter niet van die aard is dat hierdoor de landschappelijke waarde van dit gebied in het gedrang komt;*

*dat de constructie derhalve de toets aan het esthetisch criterium doorstaat;*

*Overwegende dat de linkerzijgevel van de loods, gericht naar de eigendommen van de [REDACTED] (de percelen 680 v en 680 y) een breedte heeft van 30m (diepte gebouw gezien vanuit de [REDACTED]);*

*dat de gekozen inplantingsplaats ingegeven is om op die manier nog een voorhof te hebben; dat een inplanting meer naar voor, erin zou resulteren dat ook achter het gebouw activiteiten zouden moeten ontplooid worden, wat ruimtelijk niet aan te bevelen is;*

*dat het uitzicht van voornoemde woningen naar het open landelijk gebied geen hypotheek mag leggen op de verdere uitbating van deze omgeving i.f.v. de landbouw;*

...

*dat de betreffende landbouwloods wordt gebruikt voor het stockeren van meststoffen en landbouwmachines en, indien nodig, voor geoogste landbouwgewassen (aardappelen, gras in pakken, maïs of granen);*

*Gelet dat er geen binding meer is met het melkveebedrijf aan de overkant ([REDACTED]), is de vroeger voorgestelde alternatieve inplanting in de [REDACTED] geen optie, daarenboven is er op dit moment enkel de landbouwactiviteit op deze locatie aanwezig en is de verkeersdrukke hiervan niet van die aard dat ze de draagkracht van de [REDACTED] zou overstijgen; dat de andere activiteiten van de heer [REDACTED] elders een eigen locatie hebben op een ambachtelijke zone; dat de aanvrager wel degelijk een landbouwactiviteit heeft die gerund wordt vanuit deze locatie zodat de bouw van een machineloods in agrarisch gebied gerechtvaardigd is; dat het landbouwbedrijf van ca 75 ha beschouwd moet worden als een volwaardig bedrijf; dat de aanvraag de agrarische toets doorstaat;*

...

Dit is de eerste bestreden beslissing.

De verwerende partij motiveert haar beslissing, voor wat betreft de bedrijfswoning, als volgt:

“ ...

*dat deze woning opgericht is bij een agrarisch of para-agrarisch bedrijf en aldus als bedrijfswoning moet beschouwd worden en deze functie moet behouden;*

*Overwegende dat het eigendom volgens het koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied;*

...

*Overwegende dat zowel in het beroepschrift m.b.t. de opslagplaats op het betrokken terrein als in dit betreffende de woning, werd gesteld dat de loods zou worden aangewend door de [REDACTED], met maatschappelijke zetel te [REDACTED];*

*dat er volgens het inplantingsplan bij de aanvraag, op ca 50 m van de straat een vijver met een diepte van ongeveer 1 m zou ingeplant worden, waar in het midden een terras zou geconstrueerd worden;*

*dat het perceel zou beplant worden met hoogstambomen en dat er achteraan op het perceel, op circa 80 tot 100 m van de straat, plaats zou zijn voor een groententuin;*

*dat appellante op 19 mei 1993 aan het college van burgemeester en schepenen schriftelijk meedeelde dat ze wilde afzien van de door haar college verleende vergunning van 4 maart 1993 m.b.t. de loods, mits zij een vergunning zou bekomen voor de woning;*

*dat hieruit duidelijk blijkt dat het de bedoeling was van appellante om een residentiële woning op te richten;*

*dat haar college op 21 oktober 1993 evenwel de vergunning verleende onder de voorwaarde dat de woning pas kon worden gebouwd nadat de loods werd opgericht;*

*dat de loods inmiddels net als de woning, opgericht is;*

*dat volgens de kadastrale gegevens de opgerichte woning het nummer [REDACTED] draagt en [REDACTED] als huisnummer zou hebben; dat appellante volgens het bevolkingsregister tot 16 mei 1994 woonde in het ouderlijke huis, [REDACTED]; dat zij trouwde op 11 mei 1994 en sinds 16 mei 1994 gedomicilieerd is in [REDACTED]; dat het duidelijk is dat zij nooit heeft gewoond in de door haar aangevraagde bedrijfswoning; dat sinds haar oprichting circa 1994 de nieuwe woning niet bewoond is geweest tot in 2005; dat daarna, en volgens de gemeentelijke bevolkingsdienst, [REDACTED] er gedomicilieerd was tussen 15 april 2005 en 25 augustus 2007, dat de relatie tussen voormelde familie en de [REDACTED] niet bekend is; dat sinds 23 april 2008 de heer [REDACTED], vader van [REDACTED], er als alleenstaande ingeschreven staat;*

*dat de locatie momenteel eigendom is van de [REDACTED] met als zaakvoerder [REDACTED], vader van de aanvraagster, deze zaak wordt inhoudelijk ook behartigd door [REDACTED] en niet door [REDACTED]; dat de landbouwvennootschap 42,8 ha landbouwgrond heeft, wat samen met de andere gronden die door de vennootschap beheerd worden, komt op ruim 70 ha te bewerken grond; dat [REDACTED] ook nog [REDACTED]*



met een loonwerkactiviteit heeft, dat deze vennootschap voornamelijk gericht was op de graanteelt, maar omdat erin de regio nauwelijks nog granen geteeld worden, is er al meer dan 10 jaar niet meer geïnvesteerd in deze activiteit en is er van de loonactiviteit nog weinig over;

dat er daarnaast ook [REDACTED] is waarvan de heer [REDACTED] zaakvoerder is; dat dit bedrijf vooral cleaning en recyclage doet en wegbermen maait; dat deze firma gevestigd is op een ambachtelijke zone elders in [REDACTED];

dat in de oorspronkelijke aanvraag de eveneens te regulariseren loods behalve voor de akkerbouwactiviteit ook bedoeld was voor het onderbrengen van het loonwerk en de toen nog beperktere industriële activiteiten; dat de heer [REDACTED] nu nog voornamelijk 2 activiteiten heeft: cleaning/recyclage en akkerbouw; dat deze 2 activiteiten elk een eigen locatie hebben in een geëigende zone; dat de loods dus momenteel enkel nog in functie staat van de akkerbouw;

dat de betreffende landbouwloods wordt gebruikt voor het stockeren van meststoffen en landbouwmachines en indien nodig voor geoogste landbouwgewassen (aardappelen, gras in pakken, mais of granen):

Gelet dat er geen binding meer is met het melkveebedrijf aan de overkant (echtgenoten [REDACTED] zijn gescheiden), is de vroeger voorgestelde alternatieve inplanting in de [REDACTED] geen optie, daarenboven is er op dit moment enkel de landbouwactiviteit op deze locatie aanwezig en is de verkeersdrukke hiervan niet van die aard dat ze de draagkracht van de [REDACTED] zou overstijgen; dat de andere activiteiten van de heer [REDACTED] elders een eigen locatie hebben op een ambachtelijke zone; dat de aanvrager wel degelijk een landbouwactiviteit heeft die gerund wordt vanuit deze locatie zodat de bouw van een machineloods in agrarisch gebied gerechtvaardigd is; dat het landbouwbedrijf van ca 75 ha beschouwd moet worden als een volwaardig bedrijf; dat de aanvraag de agrarische toets doorstaat;

dat gelet op het leefbaar karakter van het bedrijf een bedrijfswoning in principe aanvaardbaar is; dat de bedrijfswoning een volume heeft dat niet groter is dan 1000 m<sup>3</sup> zodat deze op dit punt in overeenstemming is met de bepalingen van art. 4.3.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

dat m.b.t. het esthetisch criterium dient vastgesteld dat de te regulariseren woning, die 2 bovengrondse bouwlagen telt, waarvan 1 in het dak ingewerkt, aansluit bij hetgeen gangbaar is in deze omgeving en op kwalitatieve wijze ingeplant is op het terrein;

dat de te regulariseren woning geïntegreerd staat bij het bedrijfsgebouw, en ingeplant is voor de loods zodat het geen afsplitsbaar gebouw vormt;

dat voorliggende aanvraag geen bijkomende open ruimte aansnijdt; dat deze locatie in functie van de bescherming van het landschappelijk waardevol karakter van de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening de meest aangewezen locatie in de omgeving is; dat de ruime omgeving van de bouwplaats is gekenmerkt door een relatief gesloten landschap met houtkanten en solitaire bomen langs de perceelsgrenzen; dat vooral de beekvallei aan de overkant van de straat landschappelijk nog vrij intact is; dat de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats sinds lang structureel sterk aangetast is;

*dat de bouwplaats ruimtelijk aansluit bij de ten het zuidwesten gelegen cluster van agrarische bedrijfsgebouwen;*

*dat de bouwplaats langs 2 zijden omgeven is door tuinen van residentiële woningen, dat de derde zijde de straatkant is en aan de vierde zijde paalt het perceel aan een klein perceel grasland met daarnaast terug enkele residentiële woningen; dat aan de overkant van de bouwplaats een groot landbouwbedrijf gelegen is ( ) van zijn echtgenote en zijn zoon ( );*

*dat de locatie dus ingeplant is in een kleine ingesloten enclave tussen de bestaande bebouwing van residentiële woningen, sierteeltbedrijven en een manège; dat de loods en de woning in het landschap vooral zichtbaar zijn aan de rechterkant van op de straat over de weide;*

*dat de loods en de woning naar grootte en materialengebruik vergelijkbaar zijn met andere gebouwen in de omgeving met gelijkaardige functies; dat na de bouw van de loods en de woning men rondom de loods een dichte beplanting van opgaande bomen aangeplant heeft; dat de bomen intussen even hoog zijn als het gebouw en de loods nagenoeg volledig aan het zicht onttrekken; dat de gebruikte soorten voornamelijk els, es en berk zijn, welke inheemse soorten zijn die goed passen in het aanwezige landschap; dat achter de loods in de tuinstrook er een klein bosje en enkele solitaire loofbomen aanwezig zijn, zodat de beplanting rond de loods een geheel vormt met de beplanting op de achterliggende percelen en het omliggende landschap;*

*dat het agrarisch gebied bedoeld is voor de landbouw en dat de landschappelijke waarde van sommige van die gebieden ontstaan is door het ontginnen en bewerken van het land door de landbouwers; dat de landbouwers op vandaag nog steeds een belangrijke rol spelen in het in stand houden van dit soort landschappen dat door de mens gevormd is; dat het voorkomen van gebouwen noodzakelijk voor de landbouw mee het landschap gaan bepalen en vormgeven, zonder deze gebouwen kunnen de landbouwers hun taken in het landelijk gebied niet naar behoren vervullen;*

*dat dit evenzeer geldt binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied, alwaar de landschappelijke waarde niet mag 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, zoals die nu voorkomt in de landbouw, verdragen zonder daarom haar landschappelijke waarde te verliezen; dat een verdringing van de landbouw uit dergelijke gebieden contraproductief zou werken aangezien de landschappelijke waarde, die gelet op de grondkleur van agrarisch gebied duidelijk een landbouwlandschappelijke waarde moet zijn, erop zou achteruitgaan; dat er niet kan verwacht worden dat de landschappelijk waardevolle gebieden verder evolueren naar (half)natuurlijke landschappen, aangezien dit niet het landschapstype is dat zich aldaar op vandaag voordoet, en door het gewestplan 'beschermd' werd, aangezien het een door de mens vormgegeven landschap betreft; dat het verbannen van de voor de landbouw noodzakelijke gebouwen mee bijdraagt aan de teloorgang van dit landschapstype;*

*dat binnen de onmiddellijke omgeving meer aan de landbouw onttrokken en verresidentialiseerde en vertuinde percelen voorkomen dan percelen die nog effectief voor de landbouw gebruikt worden;*

*dat een historisch landschapsonderzoek leert dat in de Atlas van de Buurtwegen al aanzienlijk wat bebouwing voorkwam rond deze straat en dit kruispunt, en dat het terrein in het recente verleden lange tijd bebouwd was met een serre, zoals onder meer blijkt uit de luchtfoto's gemaakt voor de opmaak van de gewestplannen; dat het hier niet gaat om open, gaaf agrarisch gebied maar om een structureel door bebouwde linten aangetast gedeelte van het agrarisch gebied;*

*dat bijgevolg dient gesproken van een landschap dat al sinds jaar en dag mee door bebouwing bepaald wordt; dat in de aanloop van de opmaak van de gewestplannen uit de toen gemaakte luchtfoto's blijkt dat op onderhavig perceel een aanzienlijke serre voorkwam, wat mee het agrarisch bebouwd karakter landschap van deze omgeving bepaalde;*

*dat de voorgestelde woning met z'n volume, materiaalgebruik, hoogte en wijze van inplanting niet afwijkt van wat voor dergelijke gebouwen gangbaar was en is, en in de lijn ligt van hetgeen voor de bedrijfsvoering van hedendaagse landbouwbedrijven gebruikt wordt;*

*dat er door de realisatie van dit gebouw bijgevolg sprake is van een landschappelijke ontwikkeling die niet afwijkt van het landschap dat op het moment van de opmaak van de gewestplannen aanwezig was;*

*dat daarenboven blijkt dat de aanwezige loofbomen het gebouw op kwalitatieve wijze ingroenen, zij het dat de extra aanwezigheid van een ondergroei nog zou resulteren in een betere ingroening van het gebouw in z'n omgeving; dat de afwezigheid van deze ondergroei echter niet van die aard is dat hierdoor de landschappelijke waarde van dit gebied in het gedrang komt;*

*dat de woning derhalve de toets aan het esthetisch criterium doorstaat aangezien de schoonheidswaarde van het door het gewestplan beschermde landschap niet geschaad is met een dergelijk gebouw;*

*...*

Dit is de tweede bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

1.

De verzoekende partijen zijn derde belanghebbenden voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1° b VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking. Noch in de stukkenbundels van de partijen, noch in het administratief dossier zijn gegevens terug te vinden zijn met betrekking tot de datum waarop de aanplakking van beide bestreden beslissingen is gebeurd. De verzoekende partijen houden voor dat de aanplakking pas gebeurde op 29 oktober 2009, wat noch door de tussenkomen partijen, noch door de verwerende partij wordt betwist.

2.

Uit het administratief dossier blijkt enkel dat de bestreden beslissingen aan de derde tussenkomende partij (en aan de eerste tussenkomende partij) werden overgemaakt met aangetekende brieven van 26 oktober 2009. De in artikel 4.7.23, §4, eerste lid VCRO, zoals dit artikel gold op het ogenblik van de kennisgeving, bedoelde termijn van tien dagen waarmee de burgemeester het bevel geeft tot aanplakking over te gaan, kon ten vroegste op 27 oktober 2009 een aanvang nemen. Rekening houdende met voormelde gegevens dient gesteld te worden dat de vordering, ingesteld met aangetekende brief van 26 november 2009, alleszins tijdig werd ingediend, dit is binnen de termijn van 30 dagen na de eerst mogelijke datum van aanplakking.

## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen poneren in verband met hun belang dat zij allen nabij het perceel waarop de aangevochten vergunningsbesluiten betrekking hebben, wonen. Meer concreet halen de verzoekende partijen visuele hinder en verlies aan licht en bezonning aan. Zij stellen hieromtrent het volgende:

“ ...

*[De betrokken constructies] tasten het landschappelijk waardevol agrarisch gebied aan en aldus ook het uitzicht van de verzoekers, hetgeen duidelijk blijkt uit de bijgevoegde foto's. (stuk 12) De loods paalt zelf vlak aan de tuin van de tweede verzoeker, wiens uitzicht hierdoor volledig wordt belemmerd en ontsierd.*

... ”

De verzoekende partijen menen dat ook de exploitatie van de constructies hinder zal veroorzaken, meer bepaald geluidshinder door het gebruik van zware machines en landbouwvoertuigen en verkeershinder door het af- en aanrijden van deze voertuigen.

Nog zou het belang van de eerste verzoekende partij bevestigd zijn in de met betrekking tot de vorige vergunningsbeslissingen gevelde vernietigingsarresten van de Raad van State. In het arrest van de Raad van State van 1 juli 2003 werd tevens het belang van de vzw Buurtcomité Termstraat-Mellestraat Laarne erkend. De tweede verzoekende partij zou lid zijn van deze vzw.

2.

De eerste en tweede tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partijen.

De eerste verzoekende partij wordt een redeloze en rancuneuze ingesteldheid verweten ten aanzien van de familie [REDACTED] en haar belang zou er een zijn van 'gekwetste trots en ongezonde naijver'. De tweede verzoekende partij zou haar woning pas een 10-tal jaar geleden opgetrokken hebben, daar waar de gewraakte loods zich reeds sinds 1993 ter plaats bevindt. De tweede verzoekende partij behoort volgens de eerste en tweede tussenkomende partijen dan ook een meer dan normale tolerantie op te brengen, gelet op het feit dat zij zich '...welbewust en zonevreemd in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied komen vestigen [is] naast een landbouwbedrijf in volle werking...'.

3.

In hun wederantwoordnota antwoorden de verzoekende partijen nog het volgende:

“ ...

*Met betrekking tot het belang van de eerste verzoeker herhalen de tussenkomende partijen hun gratuite theorie dat rancune aan de basis ligt van de procedure en zij stellen dat zijn belang er één is van “gekwetste trots en van ongezonde na-ijver”.*

*Niet alleen is dit manifest onjuist doch ook volledig irrelevant. Het volstaat vast te stellen dat de eerste verzoeker als nabuur rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissingen, om te besluiten dat hij wel degelijk over het vereiste belang beschikt bij de beroepsprocedure.*

*Met betrekking tot het belang van de tweede verzoeker beweren de tussenkomende partijen dat deze zijn woning pas heeft opgetrokken nadat de loods reeds was gebouwd.*

*Ook deze bewering is niet correct. De woning van de tweede verzoeker werd meerdere jaren voor het optrekken van de loods gebouwd en op de plaats waar deze woning werd gebouwd stonden bovendien geen serres. De tweede verzoeker is zich dus geenszins komen vestigen “naast een landbouwbedrijf in volle werking”.*

*Deze bewering is bovendien niet relevant aangezien voor het beoordelen van het bestaan van een belang in hoofde van de verzoekende partijen, de actuele situatie in aanmerking moet worden genomen en niet de situatie op het ogenblik dat de loods werd gebouwd.*

*De verzoekers beschikken dus wel degelijk over het vereiste belang bij het ingeleide beroep. Eerder werd dit belang trouwens reeds erkend door de Raad van State.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De Raad is van oordeel dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

De Raad stelt anderzijds vast dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij ingevolge de bestreden beslissingen, met name de (geregulariseerde) opslagplaats en bedrijfswoning, visuele hinder, verlies aan licht en bezonning, kunnen ondervinden. Zij brengen immers foto's bij teneinde de aannemelijkheid van de aangehaalde hinder te bewijzen.

Bovendien zijn beide vergunningsaanvragen, zoals reeds bevestigd door de Raad van State in het arrest van 1 juli 2003 en bevestigd in de thans bestreden beslissingen, onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

Andere mogelijke beweegredenen die zouden hebben geleid tot het instellen van de vordering tot vernietiging en de vraag of de woning van de tweede verzoekende partij al dan niet werd opgericht vóór de bouwwerken die deel uitmaken van de voorliggende aanvragen, zijn hierbij irrelevant.

In zoverre de eerste en tweede tussenkomende partij het belang van de tweede verzoekende partij betwisten door te verwijzen naar een arrest van de Raad van State van 30 november 2000 (nummer 91.263), stelt de Raad vast dat deze grief niet dienend is. De vordering tot tussenkomst werd aldaar onontvankelijk verklaard in hoofde van de vzw Buurtcomité Termstraat-Mellestraat, terwijl in casu de tweede verzoekende partij de vordering uitoefent in eigen persoon en dus in een van de voormelde rechtspersoon te onderscheiden hoedanigheid. De vraag of de tweede verzoekende partij al dan niet (nog) lid is van deze vzw doet hieraan geen afbreuk.

3.

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

De excepties kunnen niet worden aangenomen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Derde middel**

*Vooraf*

1.

Op de zitting van 12 mei 2010 leggen de eerste en tweede tussenkomende partij foto's neer waaruit blijkt dat nieuwe bomen en struiken zijn aangeplant rondom de opslagplaats. Met later bijgebrachte documenten kan, krachtens artikel 4.8.22 VCRO, in principe géén rekening worden gehouden, tenzij ze, zoals in casu, de openbare orde aanbelangen. De rechten van verdediging, meer specifiek het beginsel van wapengelijkheid tussen partijen en de tegensprekelijkheid van het debat, raken de openbare orde.

2.

De verzoekende partijen hebben samen met hun wederantwoordnota bijkomende stukken (stukken 13 en 14) toegevoegd aan het dossier. Dit betreffen onder meer foto's genomen na het verwijderen van het groenscherm. In het licht van het beginsel van de wapengelijkheid tussen partijen en de tegensprekelijkheid van het debat, is de Raad dan ook van oordeel dat de foto's neergelegd ter zitting door de eerste en tweede tussenkomende partij niet uit de debatten dienen geweerd te worden.

## *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen in het derde middel de schending in van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (Inrichtingsbesluit) en de schending van de motiveringsplicht.

De verzoekende partijen stellen dat bouwwerken in landschappelijk waardevol agrarisch gebied aan een tweevoudig criterium moeten worden getoetst. Zij menen dat de verwerende partij de aanvraag, voor wat betreft beide aanvragen, niet op redelijke wijze heeft getoetst aan beide criteria. Voor wat betreft het esthetisch criterium, lichten zij dit toe als volgt:

*“ ...*

*Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de loods met de schoonheidswaarde van het landschap verwijst de bestendige deputatie ten eerste naar de kroonlijsthoogte van het gebouw, die de breedte van de aanliggende tuinstrook niet zou overschrijden.*

*Bij deze beoordeling is echter ook en vooral de nokhoogte van de loods van belang, die 10,45 meter bedraagt. Het kan niet in redelijkheid ontkend worden dat de loods door haar hoogte en omvang en enorme impact heeft op de omgeving, hetgeen ook duidelijk blijkt uit de voorgelegde foto's. De loods is qua grootte dus ook zeker niet vergelijkbaar met andere gebouwen in de omgeving, zoals de bestendige deputatie meent te kunnen stellen, om welke gebouwen het ook moge gaan. Het dient trouwens vastgesteld dat de bestendige deputatie zelf aangeeft dat de omgeving vooral gekenmerkt wordt door residentiële bebouwing.*

*Vervolgens meent de bestendige deputatie dat de aanvraag geen bijkomende open ruimte aansnijdt. Dit motief houdt echter geen steek en is in strijd met de vaststelling van de bestendige deputatie dat het gebied ten oosten van de Mellestraat en ten noorden van de Termstraat achter de bestaande bebouwingen een open ruimte is tot aan de Hoogstraat. De loods wordt precies ingeplant in deze open ruimte, achter de bestaande bebouwing.*

*De bestendige deputatie stelt tevens herhaaldelijk dat de omgeving reeds structureel sterk is aangetast.*

*In het arrest van de Raad van State van 1 juli 2003 werd echter steeds geoordeeld dat met de verwijzing naar het reeds aangetastte karakter van de omgeving niet wordt aangetoond dat de vergunde bouwwerken de schoonheidswaarde van het landschap niet nog verder zullen aantasten.*

*De bestendige deputatie meent verder te kunnen stellen dat de loods zowel langs de linker-, rechter- en straatkant steeds storend zichtbaar is.*

*Vervolgens wordt verwezen naar de aangebrachte beplanting rond de loods waardoor ze nagenoeg volledig aan het zicht wordt onttrokken.*

*In het advies van 8 februari 2008 van de Auditeur bij de Raad van State werd echter reeds gewezen op de tegenstrijdigheid tussen enerzijds het visueel effect dat aan dit*

*groenschermbestemming wordt toegedicht en anderzijds de beoordeling dat de loods inpasbaar is in de omgeving zonder de kwaliteiten ervan te schaden.*

*Bovendien wordt de aanleg van een groenschermbestemming in tegenstelling tot de vorige beslissingen niet meer als voorwaarde opgelegd bij het verlenen van de vergunning, zodat het behoudt ervan ook niet meer juridisch afdwingbaar is.*

*Het groenschermbestemming volstaat trouwens niet om de loods aan het zicht te onttrekken, zeker niet gelet op het feit dat het gaat om hoogstammige bomen die 's winters hun bladeren verliezen.*

*Vervolgens wordt een uiteenzetting gegeven over het feit dat ook in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden landbouwbedrijven zich moeten kunnen vestigen.*

*Daarmee wordt uiteraard niet aangetoond dat de betrokken gebouwen de schoonheidswaarde van het gebied niet aantasten.*

*De motivering waaruit moet blijken dat de bouwwerken voldoen aan het esthetisch criterium is dus niet afdoende.*

*...*

2.

De verwerende partij meent dat zij uitvoerig aandacht heeft besteed aan het esthetisch criterium en verwijst in dat verband naar de arresten van de Raad van State. Zij citeert in haar antwoordnota enkele passages uit de bestreden beslissingen. Volgens de verwerende partij zijn de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit en de motiveringsplicht dan ook niet geschonden.

3.

De eerste en tweede tussenkomende partij vinden de uiteenzetting van de verzoekende partijen betreffende het esthetisch criterium van dusdanige zweverige en theoretische aard, dat zij er zich voorlopig van onthouden om er ten gronde op te repliceren.

4.

De derde tussenkomende partij antwoordt niet afzonderlijk op elk middel van de verzoekende partijen. De Raad dient bijgevolg zelf te onderzoeken welke overwegingen van de derde tussenkomende partij betrekking zouden kunnen hebben op de toetsing van het esthetisch criterium. In het verzoekschrift tot tussenkomst gaat het om de volgende overwegingen:

*“ ...*

*Overwegende dat in de omgeving een versnipperde bebouwing aanwezig is met agrarische bedrijven en residentiële woningen;*

*...*

*Overwegende dat de inplanting aansluit bij de bestaande residentiële bebouwing ;*

*Overwegende dat in de vergunning als voorwaarde werd opgelegd dat een groenschermbestemming van canadapopulieren dient aangeplant te worden met het oog op de afscherming van de residentiële bebouwing ;*

*Overwegende dat de inplanting van de loods een aantasting van het open landschap betreft in een landschappelijk waardevol gebied ;*

*... ”*



In de schriftelijke uiteenzetting van de derde tussenkomende partij onderscheidt de Raad volgende overwegingen inzake het esthetisch criterium:

“ ...

*Overwegende dat een deel van groenbuffer zou verwijderd zijn en dit in het eerstvolgend plantseizoen opnieuw moet aangeplant worden met inheemse soorten, zoals vermeld in de evrgunning ;*

*Overwegende dat bij de aanplanting moet rekening gehouden worden dat de bomen een minimumhoogte van 1,5 m moeten zijn zodat ze na 2 jaar een degelijke groenbuffer vormen ;*

*Overwegende dat de woning steeds één geheel moet uitmaken met het agrarisch bedrijf en niet mag afgesplitst worden ;*

...”

5.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen ten slotte nog dat het rond de loods aangebrachte groenscherm werd gerooid zodat de loods nu langs alle zijden volledig zichtbaar is. Dit zou gebeurd zijn nadat de beroepstermijn tegen de bestreden beslissingen was verstreken. De verzoekende partijen brengen een aantal foto's bij.

#### *Beoordeling door de Raad – eerste bestreden beslissing*

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen bij de uiteenzetting van hun middel onder meer de schending inroepen van de 'motiveringsplicht', zoals vastgelegd in artikel 53, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (gecoördineerde decreet), en in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (formele motiveringswet).

Zoals uit het feitenrelaas blijkt, zijn beide voorliggende aanvragen respectievelijk ingediend op 12 februari 1992 (opslagplaats) en op 28 april 1993 (bedrijfswoning). De administratieve beroepen bij de verwerende partij zijn respectievelijk ingesteld op 23 december 1992 en 11 augustus 1993. De huidige bestreden beslissingen zelf, naar aanleiding van de meervoudige ingestelde vorderingen tot vernietiging bij de Raad van State, afdeling administratie, dateren van 22 oktober 2009.

Conform artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO, de overgangsbepaling omtrent de toepasselijke procedurele regels, in samenlezing met artikel 193, §1 en §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) en gelet op het gegeven dat de gemeente [REDACTED] een niet-ontvoogde gemeente is, diende de voorliggende aanvragen behandeld te worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (gecoördineerde decreet).

De in artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet opgenomen motiveringsverplichting is niet minder streng dan deze opgelegd door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, die een suppletoir karakter heeft. De bestreden beslissing valt dan ook niet onder het toepassingsgebied van de formele motiveringswet van 29 juli 1991, zodat de Raad de ingeroepen schending van de “motiveringsverplicht” als een schending van de motiveringsverplichting uit artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet verstaat.

2.

De partijen betwisten niet dat de aanvraag gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Voor de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden gelden de bestemmingsvoorschriften neergelegd in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (het Inrichtingsbesluit).

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

Met betrekking tot het esthetisch criterium dient de bestreden beslissing de motieven aan te duiden op grond waarvan geoordeeld wordt waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt en een formele motivering betreffende de verenigbaarheid van de constructies met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze motieven moeten in feite juist en in rechte pertinent zijn. Ze moeten duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.

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

3.

De aanvragen beogen enerzijds de regularisatie van een opslagplaats voor landbouwmaterialen- en machines (eerste bestreden beslissing) en anderzijds de regularisatie van een bedrijfswoning (tweede bestreden beslissing).

4.

De motivering over de verenigbaarheid van de aanvraag met het esthetisch criterium in de eerste bestreden beslissing betreffende de opslagplaats is terug te vinden onder de passage “toetsing aan de landschapseisen”. De Raad stelt hierbij vooreerst vast de verwerende partij “de kenmerken en kwaliteiten van het gebied”, met name de in de omgeving bestaande toestand, in concreto en omstandig heeft omschreven.

Zo worden de volgende elementen beschreven: de locatie van de open ruimte ten opzichte van de projectlocatie, het reliëf, de inplanting van de loods ten opzichte van de eigendomsgrenzen en de dichtstbijzijnde gelegen straten (■■■■■), de afstanden tot de woningen, de kroonlijsthoogte in onderlinge relatie met de afstand tot de perceelsgrenzen, de inplanting van de loods ten opzichte van de bedrijfswoning, het gesloten en aangetast karakter van respectievelijk de “ruime omgeving” en “onmiddellijke omgeving”, de aanwezigheid van agrarische bedrijfsgebouwen en residentiële woningen, de toestand van de bestaande groenbeplanting en de plaatselijke historische landschapsontwikkeling.

In dit verband wordt in de bestreden beslissing onder andere meer specifiek gesteld (1) dat het gebied tussen de ■■■■■, achter de bebouwing een open ruimte is met weilanden en rijbeplanting ter omzoming van de perceelsgrenzen en enkele solitaire bomen, en verderop akkerland, (2) dat

de voorliggende aanvraag geen bijkomende open ruimte aansnijdt, (3) dat de ruime omgeving van de bouwplaats gekenmerkt wordt door een relatief gesloten landschap met houtkanten en solitaire bomen langs perceelsgrenzen en dat vooral de beekvallei aan de overkant van de straat landschappelijk nog vrij intact is, (4) dat de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats sinds lang structureel sterk is aangetast, (5) dat de locatie is ingeplant in een kleine ingesloten enclave tussen de bestaande bebouwing van residentiële woningen, sierteelbedrijven en een manège, (6) dat binnen de onmiddellijke omgeving meer aan de landbouw onttrokken, verresidentialiseerde en vertuinde percelen voorkomen dan percelen die nog effectief voor de landbouw gebruikt worden, (7) dat het hier niet gaat om een open, gaaf agrarisch gebied maar om een structureel door bebouwde linten aangetast gedeelte van het agrarisch gebied, (8) dat de extra aanwezigheid van een ondergroei zou resulteren in een betere ingroening van het gebouw in de omgeving, maar dat de afwezigheid van ondergroei niet van die aard is dat hierdoor de landschappelijke waarde van dit gebied in het gedrang komt (9) en dat de oprichting van de loods een landschappelijke ontwikkeling impliceert die niet afwijkt van het landschap dat op het moment van de opmaak van de gewestplannen aanwezig was.

5.

In zoverre de verzoekende partijen menen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte stelt dat de aanvraag geen bijkomende open ruimte aansnijdt aangezien de loods precies wordt ingeplant in deze open ruimte, volgt de Raad hen niet.

De voorliggende aanvraag betreft een complexe constellatie gelet op de inplanting van de loods ten opzichte van de in de omgeving bestaande toestand. De verwerende partij lijkt dit ook in haar bestreden beslissing te bevestigen door te stellen dat (1) de betreffende loods ingeplant is vanaf de [REDACTED] tot een diepte van circa 100m en vanaf de [REDACTED] tot een diepte van 90m, (2) en dat de locatie is ingeplant in een kleine ingesloten enclave.

Uit de gegevens van het dossier blijkt bovendien dat de in de omgeving bestaande toestand wordt gekenmerkt door een woonlint aan [REDACTED] (rechts gelegen ten opzichte van het kwestieuze perceel) en door een tweede woonlint aan de [REDACTED] (links gelegen ten opzichte van het kwestieuze perceel). De verwerende partij lijkt ook dit te bevestigen door te spreken over een “omgevende residentiële omgeving” en “verresidentialiseerde en vertuinde percelen”.

Uit het kadasterplan blijkt dat het kwestieuze perceel (perceelnummer [REDACTED]), het perceel met de bedrijfswoning (perceelnummer [REDACTED]), het perceel voor kleinvee (perceelnummer [REDACTED]) en de rechter naastliggende weide (perceelnummer [REDACTED]) niet behoren tot het (achterliggende) open gebied. Deze percelen zijn immers hiervan “hermetisch” afgesloten doordat deze volledig omringd zijn door percelen die bebouwd zijn, met name de percelen [REDACTED].

De Raad leidt hieruit af dat in de bestreden beslissing op redelijke wijze wordt geconcludeerd dat *“de locatie dus ingeplant is in een kleine ingesloten enclave tussen de bestaande bebouwing van residentiële woningen sierteelbedrijven en een manège”* en dat *“het hier niet gaat om een open, gaaf agrarisch gebied, maar om een structureel door bebouwde linten aangetast gedeelte van het agrarisch gebied”*. De verzoekende partijen tonen minstens het tegendeel niet aan, doch beperken zij zich louter tot het poneren van het tegendeel.

De verwerende partij doelt met de zinsnede *“het gebied tussen de Mellestraat, de Termstraat en de Hoogstraat, achter de bebouwing langs de eerstgenoemde straten een open ruimte is met weilanden en rijbeplanting ter omzoming van de perceelsgrenzen en enkele solitaire bomen, en verderop akkerland”* dan ook slechts op het achterliggende ongeschonden, zijnde de overige open ruimte, deel van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

6.

Nochtans toont het loutere gegeven dat de aanvraag geen bijkomende open ruimte aansnijdt nog niet aan dat de schoonheidswaarde van het landschap wordt gevrijwaard. De aanwezigheid van reeds bestaande bebouwing in het landschap betekent immers niet dat de schoonheidswaarde van het landschap niet verder moet beschermd worden.

Het reeds aangetast karakter van de omgeving – al dan niet structureel – kan geen reden zijn om het landschappelijk waardevolle karakter van het betrokken agrarisch gebied nog verder aan te tasten en kan tevens niet ingeroepen worden om de verenigbaarheid met de schoonheidswaarde van het landschap te verantwoorden. De toets aan het esthetisch criterium blijft onverkort gelden.

7.

In dit verband merkt de Raad op dat de verwerende partij overweegt dat de loods en de woning in het landschap vooral zichtbaar zijn aan de rechterkant vanop de straat over de weide. In de bestreden beslissing wordt eveneens overwogen dat rondom de loods een groenscherm van lokale, hoge bomen (die naar het oordeel van de verwerende partij goed passen in het landschap) en beplanting werd voorzien, zodanig zelfs dat de beplanting een geheel vormt met het omliggende landschap. De verwerende partij houdt voor dat deze bomen *“intussen even hoog zijn als het gebouw en de loods nagenoeg volledig aan het zicht onttrekken”*.

De Raad stelt vast dat de in het verzoekschrift en in het administratief dossier aanwezige foto's niet alleen bevestigen dat de loods en de bedrijfswoning eerder zichtbaar zijn vanaf de rechterkant op de Termstraat, waar de eerste verzoekende partij woonachtig is, maar dat de loods ook zeer duidelijk zichtbaar is vanop het aanpalende perceel van de tweede verzoekende partij gelegen aan de Mellestraat.

Uit deze foto's blijkt bovendien, in tegenstelling tot wat de verwerende partij in de bestreden beslissing lijkt te stellen, dat het groenscherm niet volstaat om de loods aan het zicht te onttrekken. De Raad merkt weliswaar op dat de foto's genomen werden in de winter. De omstandigheid dat het groenscherm in de zomer volgroeid is en mogelijk wel volstaat om de loods aan het zicht te onttrekken, en dus in overeenstemming zou zijn met de landschapseisen, doet geen afbreuk aan de vereiste dat dergelijk groenscherm nuttig dient te zijn het hele jaar door. Dit is in deze zaak klaarblijkelijk niet het geval.

De later bijgebrachte foto's naar aanleiding van het indienen van de wederantwoordnota en naar aanleiding van de openbare zitting doen aan deze zienswijze geen afbreuk aangezien de Raad de wettigheid van de bestreden beslissing dient te beoordelen op basis van de gegevens waarover de verwerende partij op het moment van de besluitvorming redelijkerwijze kon beschikken. De laatstgenoemde foto's dateren echter van latere datum.

8.

Voorgaande vaststellingen houden in dat uit de bestreden beslissing dient te blijken dat de zichtbaarheid van de loods de landschapswaarde van het gebied niet verder aantast. De - weliswaar correcte - overweging dat *“de loods en de woning naar grootte en materialengebruik vergelijkbaar zijn met andere gebouwen in de omgeving met gelijkaardige functies”* volstaat in het licht van het voorgaande niet om op omstandige wijze te motiveren waarom er geen verdere aantasting van het landschap plaatsvindt.

Bovendien duiden de bewoordingen van de verwerende partij inzake de groenbuffer er juist op dat het vergunningverlenend bestuursorgaan erkent dat de constructie de schoonheidswaarde van het landschap miskent of dreigt te miskennen. Het oprichten van een groenscherm dient immers in de eerste plaats om de negatieve visuele impact van de constructie te beperken. Dit

wordt nog benadrukt door de overweging in het bestreden besluit dat *“de extra aanwezigheid van een ondergroei nog zou resulteren in een betere ingroening van het gebouw in z’n omgeving”*, ongeacht het feit dat de verwerende partij vervolgens stelt dat de afwezigheid van deze ondergroei niet van die aard is dat hierdoor de landschappelijke waarde in het gedrang komt.

9.

In zoverre de verwerende partij voor het overige wijst op het ontstaan van het bestemmingstype van landschappelijk waardevol agrarisch gebied, de noodzaak van gebouwen voor de uitoefening van landbouwactiviteiten, de keuze voor een evolutie naar meer (half)natuurlijke landschappen ter voorkoming van de teloorgang van dit landschapstype, is de Raad van oordeel dat voormelde overwegingen weinig concreet zijn en zelfs beschouwd dienen te worden als loutere stijlformules.

Dergelijke stijlformules zijn wegens hun nietszeggend karakter dan ook niet dienstig om de verenigbaarheid van de aanvraag met het esthetisch criterium aan te tonen. De verwerende partij lijkt hiermee minstens veeleer kritiek te uiten op een al te strenge toetsing aan het esthetisch criterium. Ook de omstandigheid dat in de onmiddellijke omgeving van de loods *“meer aan de landbouw onttrokken, verresidentialiseerde en vertuinde percelen voorkomen dan percelen die nog effectief voor de landbouw gebruikt worden”*, betekent niet dat de landschappelijke waarde geminimaliseerd dient te worden, ondanks het gegeven dat het hier principieel gaat om zonevreemde woningen.

In zoverre de verwerende partij zich verder stoelt op een historisch landschapsonderzoek door te verwijzen naar de Atlas van de Buurtwegen, luchtfoto’s opgemaakt van voor de gewestplannen, de aanwezigheid van een voormalige aanzienlijke serre en hierbij stelt dat *“dient gesproken van een landschap dat al sinds jaar en dag mee door bebouwing bepaald wordt”*, wenst de Raad te herhalen dat het verwijzen naar het (deels) reeds aangetaste karakter van de in de omgeving thans bestaande toestand niet volstaat om aan te tonen dat de schoonheidswaarde van het landschap niet nog verder zal worden aangetast. Dit geldt evenzeer voor de voorgaande bestaande toestand.

Eenzelfde vaststelling moet worden gemaakt in de mate de verwerende partij erop wijst dat *“het voorgestelde gebouw met z’n volume, materiaalgebruik, hoogte en wijze van inplanting niet afwijkt van wat voor dergelijke gebouwen gangbaar was én is, en in de lijn ligt van hetgeen voor de bedrijfsvoering van hedendaagse landbouwbedrijven”* en dat *“door de realisatie van dit gebouw bijgevolg sprake is van een landschappelijke ontwikkeling die niet afwijkt van het landschap dat op het moment van de opmaak van de gewestplannen aanwezig was”*.

10.

De verwerende partij heeft de eerste bestreden beslissing bijgevolg niet op afdoende wijze met redenen omkleed voor wat betreft het esthetisch criterium zodat de verwerende partij niet op redelijke wijze kon concluderen dat *“de constructie derhalve de toets aan het esthetisch criterium doorstaat aangezien de schoonheidswaarde van het door het gewestplan beschermde landschap niet geschaad is met een dergelijk gebouw”*.

In zoverre de verwerende partij voor het overige overweegt dat *“de kroonlijsthoogte van het gebouw de breedte van de aanliggende tuinstrook niet overschrijdt”*, merkt de Raad samen met de verzoekende partijen op dat de nokhoogte (10,5m) bijna het dubbele bedraagt van de kroonlijsthoogte (5,5m). Door enkel rekening te houden met de kroonlijsthoogte van de opslagplaats, lijkt de verwerende partij de hoogte van deze constructie enigszins te negeren. Dit is evenwel een belangrijk aandachtspunt, met name de visueel-vormelijke elementen, bij de

beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° VCRO.

In dit verband wenst de Raad nog op te merken dat de verwerende partij waar zij stelt dat *“de loods en de woning naar grootte en materialengebruik vergelijkbaar zijn met andere gebouwen in de omgeving met gelijkaardige functies”*, bij de toetsing met de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder voor wat betreft de eigendom van de tweede verzoekende partij, een strikte scheiding lijkt te hanteren tussen de aanwezige loodsen en woningen, waar de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand wordt gekenmerkt door een verwevenheid van beide types van constructies.

De Raad heeft er ten slotte het raden naar waarom het perceel waarop de constructies werden gebouwd, de meest aangewezen locatie is in functie van de bescherming van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de goede ruimtelijke ordening. Indien dit het geval zou zijn, bewijst dit geenszins dat de landschapswaarde gevrijwaard wordt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond, voor wat betreft de eerste bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad – tweede bestreden beslissing*

1.

De verwerende partij stelt in beide bestreden beslissingen dat *“de te regulariseren woning geïntegreerd staat bij het bedrijfsgebouw, en ingeplant is vóór de loods zodat het geen afsplitsbaar gebouw vormt”*. Met andere woorden zijn beide constructies onlosmakelijk met elkaar verbonden volgens de verwerende partij.

De Raad stelt bovendien vast dat de motivering in beide bestreden beslissingen aangaande het esthetisch criterium nagenoeg eensluidend is. De Raad is dan ook van oordeel dat de motivering, wegens logischerwijze in zekere mate behept met dezelfde gebreken, omtrent de bestaanbaarheid van de bedrijfswoning met de schoonheidswaarde van het landschap, eveneens niet volstaat om aan te tonen dat de bedrijfswoning voldoet aan de eisen ter vrijwaring de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond, voor wat betreft de tweede bestreden beslissing.

### **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **VII. TEN LASTE LEGGING VAN DE KOSTEN**

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad evenwel kennelijk zonder meer verzoekt om *‘in bijkomende orde en in voorkomend geval’* 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 aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] is ontvankelijk.
3. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
4. De Raad vernietigt de beslissingen van de verwerende partij van 22 oktober 2009, waarbij aan de eerste tussenkomende partij enerzijds een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een opslagplaats voor landbouwmaterialen en –machines en en anderzijds een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning, op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
6. De kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,      voorzitter van de derde kamer,  
  
                                 met bijstand van

Eddie CLYBOUW,      griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER