

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0451 van 4 augustus 2015
in de zaak 1112/0271/A/2/0246

In zake:

■■■■■

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Antoon LUST
kantoor houdende te 8310 Brugge (Assebroek), Baron Ruzettelaan 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 december 2011 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 19 december 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 20 oktober 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij van 27 juni 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het aanleggen van een nieuwe uitweg.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

2.

Met een arrest van 20 augustus 2013 met nummer A/2013/0479 heeft de Raad het beroep van de verzoekende partijen ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De verzoekende partijen hebben tegen dit arrest een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State.

De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, heeft met het arrest nr. 227.048 van 4 april 2014 voormeld arrest van de Raad deels vernietigd *“in zoverre het de uitspraak over het tweede en het derde middel van de verzoekende partijen betreft”* en het cassatieberoep voor het overige verworpen. De behandeling van de zaak werd verwezen naar een anders samengestelde kamer van de Raad.

3.

Bij beschikking van 4 augustus 2014 is de behandeling van de vordering toegewezen aan de tweede kamer.

4.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 30 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jelle SNAUWAERT die loco advocaat Antoon LUST verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 vordering.

III. TUSSENKOMST

███ verzoekt met een aangetekende brief van 25 januari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De tussenkomst van de [REDACTED] is door de Raad ontvankelijk verklaard met het arrest van 20 augustus 2013 met nummer A/2013/0479. Het arrest is op dit punt niet vernietigd zodat de uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst definitief is.

IV. FEITEN

Op 8 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer [REDACTED] namens de tussenkomende partij bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de aanleg van een uitweg”.

De aanvraag beoogt de aanleg van een nieuwe, 5 meter brede en 105 meter lange, ontsluitingsweg langs de achterzijde van het bedrijf van de tussenkomende partij. De ontsluiting van het bedrijf gebeurt nu via een private inrit, eigendom van de voormalige eigenaar van het bedrijf. Deze inrit wordt nu als te smal beschouwd en bij verkoop van de eigendom is er geen garantie op een erfdienstbaarheid van uitweg.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgesteld gewestplan ‘leper - Poperinge’, 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 19 maart 2011 tot en met 17 april 2011, worden vijf bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 8 april 2011 het volgende gunstig advies uit:

“ ...

De aanvrager baat ter plaatse een professioneel Europees erkend inseminatiecentrum uit gelegen in een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's, en wenst een nieuwe toegangsweg aan te leggen naar het bedrijf. De toegangsweg zal gedeeltelijk gelegen zijn in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Door de overname van het bedrijf in 2008 heeft aanvrager de toelating gekregen van de vorige eigenaars om de bedrijfsgebouwen te bereiken via de oude toegangsweg die het privéterrein is van deze oude eigenaars. Deze ontsluiting is gezien het privaat karakter en het moeilijk draaien voor vrachtwagens niet ideaal voor het bedrijf. Aanvrager wenst daarom een nieuwe toegangsweg aan te leggen vanaf de [REDACTED].

Gezien het professioneel karakter van het bedrijf en de grote aanvoer van paarden via de [REDACTED], kan de gevraagde toegangsweg worden aanvaard door de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling.

Het gevraagde past in het kader van bedrijfsvoering en is nodig om het bedrijf op een duurzame manier verder uit te bouwen.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 27 juni 2011.

De eerste verzoekende partij weigert op 27 juni 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij en motiveert dit als volgt:

“ ...

2) Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing.

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 is van toepassing op de aanvraag. Het betreft een para-agrarische activiteit.

Het voorstel voldoet aan deze voorschriften.

...

7) Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar:

Deze beoordeling – als uitvoering van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de codex:

- *functionele inpasbaarheid*
- *mobiliteitsaspect*
- *schaal*
- *ruimtegebruik en bouwdichtheid*
- *visueel-vormelijke elementen*
- *cultuurhistorische aspecten*
- *bodemreliëf*
- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

De uitweg wordt aangelegd voor de aanvoer van paarden naar het Europees erkend inseminatiecentrum [REDACTED]. Het bedrijf wordt als para-agrarisch bedrijf beschouwd die ruimtelijk aanvaardbaar is in het agrarisch gebied. Het gevraagde past dan ook in de verdere duurzame uitbouw van het bedrijf. De weg wordt op een ruimtelijk verantwoorde manier ingeplant op de rand van het perceel. De voorziene groenstrook van 1 m breedte langs de toegangsweg dient ook effectief aangelegd te worden als buffer met de aangrenzende ambachtelijke zone.

De voorgestelde uitweg zal dan ook de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet in het gedrang brengen op voorwaarde dat deze uitsluitend gebruikt wordt door het bedrijf [REDACTED].

Advies Schepencollege:

Het dossier werd voorgelegd aan de mensen van ruimte en erfgoed in het 3PO van donderdag 16 juni II.

Juridisch is het mogelijk om een toegangsweg aan te leggen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied voor een para-agrarisch bedrijf.

Mobiliteitstechnisch en stedenbouwkundig zou de ontsluiting van het bedrijf [REDACTED] beter blijven langs de [REDACTED]. Deze weg is een gewestweg en gecategoriseerd volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan als secundaire weg type 2 (doorgangsfunctie). De [REDACTED] is een lokale weg met veel bebouwing aansluitend bij de woonkern van [REDACTED] die minder geschikt lijkt voor het verwerken van dergelijk vrachtverkeer naar de paardenfokkerij.

Langs de [REDACTED] zijn er twee mogelijkheden van ontsluiting:

- huidige toegangsweg op de eigendom van [REDACTED] behouden, bij verkoop van de eigendom een erfdiensbaarheid van doorgang vestigen op de site.
- nieuwe toegangsweg aanleggen op het perceel tussen de woningen van [REDACTED]
- Het schepencollege sluit zich aan bij dit advies zijnde dat de ontsluiting van het bedrijf moet gebeuren langs de [REDACTED] omwille van de mobiliteit.

8) Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De aanvraag stedenbouwkundige vergunning van [REDACTED] voor het aanleggen van een uitweg aan de achterkant van het inseminatiecentrum op de site, kadastraal bekend onder [REDACTED] wordt **ongunstig** geadviseerd omwille van mobiliteitstechnische redenen en de ontsluiting dient verder te gebeuren langs de [REDACTED]

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27/06/2011 HET VOLGENDE:

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.
...*

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 19 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 september 2011 het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In het dossier is **mobiliteit** het grote knelpunt. Om het mobiliteitsaspect te verduidelijken wordt in het beroepsschrift verwezen naar het advies van een **mobiliteitsambtenaar** van de WVI. Volgens het advies zijn de bewegingen van het bedrijf beperkt (max. 3 vrachtbewegingen per uur), bovendien zijn er geen nachtelijke leveringen. De mobiliteitsambtenaar geeft er de voorkeur aan het bedrijf te laten ontsluiten op de ambachtelijke bedrijvenzone. Een bundeling van de activiteiten is het meest duurzaam. Er wordt er wel op gewezen dat deze keuze waarschijnlijk moeilijk haalbaar is. Na telefonisch onderhoud met de gemeente bleek dat alle percelen ondertussen gebouwd zijn en het onmogelijk is het bedrijf te laten ontsluiten op de ambachtelijke zone.

Als tweede optie stelt de mobiliteitsambtenaar voor om het ontwerp toch te aanvaarden mits het opleggen van beperkingen (zoals het opleggen van een parkeerverbod langsheen de [REDACTED], geen leveringen tijdens nachtelijke uren). Deze beperkingen hebben eerder een politioneel karakter en zijn niet van die aard dat ze kunnen opgenomen worden in een

stedenbouwkundige vergunning. Bovendien brengt een uitweg op de [REDACTED] serieuze verkeersoverlast in de woonbuurt. Deze problematiek werd ook opgeworpen n.a.v. het **openbaar onderzoek**. Ingevolge het openbaar onderzoek werden 5 bezwaren ingediend. De bewoners vrezen o.m. voor geluidshinder, zwaar verkeer van en naar de ambachtelijke bedrijven op aanpalende KMO-zone. Het college van burgemeester en schepenen oordeelde het volgende: "de ingediende bezwaarschriften zijn ontvankelijk en begrijpelijk om hun bezorgdheid naar de leefbaarheid van de woonomgeving maar de uitweg zal enkel en alleen door het inseminatiecentrum [REDACTED] gebruikt worden. Mobiliteitstechnisch en stedenbouwkundig zou de ontsluiting beter verder gebeuren langs de [REDACTED]."

Aangezien er betere ontsluitingsalternatieven zijn dan voorliggend voorstel kan het standpunt van het college van burgemeester en schepenen worden bijgetreden.

De aanvraag werd dd. 16.06.2011 besproken op een **drie partijenoverleg**, waar werd gesteld dat het juridisch mogelijk is om een toegangsweg te voorzien in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, maar dat vanuit mobiliteitstechnisch en stedenbouwkundig standpunt de ontsluiting van het bedrijf beter langs de [REDACTED] blijft. Deze is gecategoriseerd volgens het PRS als een secundaire weg type 2 (doorgangsfunctie). De [REDACTED] daarentegen is een lokale weg die aansluit op de gemeentelijke woonkern.

Tijdens het 3PO-overleg werd gesteld dat er twee ontsluitingsmogelijkheden zijn op de [REDACTED]:

- Behouden van huidige toegangsweg (eigendom [REDACTED] en bij verkoop van de eigendom erfdiensbaarheid van doorgang vestigen op de site);
- Nieuwe toegangsweg ontwikkelen op perceel tussen woningen van [REDACTED]
- ...

In het beroepsschrift van de raadsman van de aanvrager wordt gesteld dat de alternatieve ontsluitingsmogelijkheden onhaalbaar zijn. Volgens raadsman is het opleggen van een erfdiensbaarheid niet afdwingbaar en dat impliceert een waardevermindering voor het eigendom.

Volgens raadsman kan een nieuwe toegangsweg tussen woningen van [REDACTED] om bedrijfstechnische en ruimtelijke redenen niet in aanmerking komen, omwille van volgende redenen:

1. Door de nieuwe toegangsweg zal het areaal weideoppervlak verkleinen, dewelke een negatieve weerslag heeft op de bedrijfsactiviteiten.

Dit standpunt kan niet worden gevolgd. Indien de nieuwe uitweg zo dicht mogelijk bij de perceelgrenzen aansluit is het zogenaamd areaalverlies gering.

Gezien de huidige burelen van het bedrijf nog steeds ingericht zijn in de privéwoning van de voormalige eigenaar (de heer [REDACTED]), wenst aanvrager burelen te bouwen op het braakliggend perceel tussen woningen van [REDACTED].

Volgens aanvrager is de perceelsbreedte gering en bijgevolg onmogelijk om een uitweg en bebouwing te voorzien, waardoor het economisch onverantwoord is om bouwgrond op te offeren voor de aanleg van een toegangsweg.

Dit standpunt kan niet gevolgd worden. Volgens grafische meting op het liggingsplan bedraagt de perceelsbreedte zo'n 24m. Er kan dus weinig sprake zijn van een geringe perceelsbreedte. Op een perceel met dergelijke breedte is bebouwing (burelen) met een uitweg wel mogelijk.

2. *Volgens raadsman zal er bijkomende verharding t.h.v. stapmolen noodzakelijk zijn, wat niet strookt met de visie van de goede ruimtelijke ordening en waterhuishouding.*

Indien de nieuwe uitweg aansluit op het voorste deel van het bedrijf is er geen sprake van bijkomende verharding t.h.v. stapmolen.

Volgens raadsman van de beroeper is de uitweg vergund in een eerder dossier. In een masterplan opgemaakt voor de uitbreiding van het embryotransfercenter [REDACTED] in [REDACTED] werd o.m. verduidelijkt dat het bedrijf in [REDACTED] een nieuwe uitweg wenst langsheen de [REDACTED]. Beroeper wijst op het feit dat het college van burgemeester en schepenen deze uitweg ook vergunde dd. 23.08.2010.

*Hierbij dient echter de nadruk op gevestigd dat het masterplan noodzakelijk was voor de dienst Duurzame Landbouwonwikkeling. In het masterplan staat o.m.: "Indien mogelijk aankopen van aanpalende landbouwgrond als bijkomende weides en het realiseren van een **eventueel** 2^{de} toegang." Het college van burgemeester en schepenen vergunde het bouwen van een bedrijfswoning en stal voor paarden, gelegen [REDACTED] en dus niet in [REDACTED]. Bijgevolg is de stelling onterecht dat het college van burgemeester en schepenen deze uitweg vergunde.*

Er kunnen ook vragen gesteld worden over de landschappelijke inpasbaarheid van deze weg. De smal opgaande bomen staan als het ware als een soldatenrij in het landschap en benadrukken deze weg. Het is eerder aangewezen om bomen te clusteren. Optisch dient de weg vernauwd, dit kan door een maximale breedte van 3 meter toe te laten en het gebruik van grastegels als uitrijstrook.

Uit dit alles kan besloten worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Aanvrager kan beter een nieuw plan indienen bij het college van burgemeester en schepenen waarbij rekening wordt gehouden met de principes van duurzaam ruimtegebruik.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet het aanleggen van een nieuwe uitweg vanaf achterzijde van het bedrijf naar de [REDACTED].

De aanvraag situeert zich in het gewestplan Ieper - Poperinge (KB 14.08.1979) gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze aanvraag staat in functie van de bedrijfsvoering en is noodzakelijk om het bedrijf op een duurzame manier uit te bouwen.

Planologisch zijn er geen bezwaren tegen deze aanvraag. Het ontwerp voldoet echter niet aan de principes van de goede ruimtelijke ordening.

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep **ongegrond** te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te **weigeren**.*

...

Na de hoorzitting op 19 september 2011 beslist de verwerende partij op 20 oktober 2011 het administratief beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag situeert zich in het gewestplan Ieper - Poperinge (KB 14.08.1979) gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Volgens Duurzame Landbouwonwikkeling staat deze aanvraag in functie van de bedrijfsvoering en is deze noodzakelijk om het bedrijf op een duurzame manier uit te bouwen. Planologisch zijn er geen bezwaren tegen deze aanvraag. Ze moet daarnaast eveneens voldoen aan de principes van de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de ligging in landschappelijk waardevol gebied, moet worden nagegaan dat het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk wordt bewaard.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 februari 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m² en verhardingen groter dan 200 m². De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

Deze aanvraag heeft een oppervlakte van 528m² betonverharding. Afwateren op eigen terrein is mogelijk. Aangezien de uitweg als een tonrondte ontworpen is, loopt het overtollig hemelwater af in de zogenaamde groenzone (granulaatverharding) en in het weiland. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan niet worden bijgetreden wanneer hij stelt dat het water ook op de grond van de burens terecht komt. Met beroeper kan worden gesteld dat het water opgevangen wordt in de infiltratiezone (aansluitend op de steenslagfundering van de rijweg) naast de rijweg.

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In het dossier is mobiliteit het grote knelpunt. Om het mobiliteitsaspect te verduidelijken wordt in het beroepsschrift verwezen naar het advies van een mobiliteitsambtenaar van de WVI. Volgens het advies zijn de bewegingen van het bedrijf beperkt (max. 3 vrachtbewegingen per uur), bovendien zijn er geen nachtelijke leveringen. De mobiliteitsambtenaar geeft er de voorkeur aan het bedrijf te laten ontsluiten op de ambachtelijke bedrijvenzone. Een bundeling van de activiteiten is het meest duurzaam. Er wordt wel op gewezen dat deze keuze waarschijnlijk moeilijk haalbaar is. Alle percelen zijn ondertussen bebouwd zodat het onmogelijk is het bedrijf te laten ontsluiten op de ambachtelijke zone.

Als tweede optie stelt de mobiliteitsambtenaar voor om de uitweg langs de [REDACTED] toch te aanvaarden mits het opleggen van beperkingen (zoals het opleggen van een parkeerverbod langsheen de [REDACTED], geen leveringen tijdens nachtelijke uren). Deze beperkingen hebben eerder een politieel karakter en zijn niet van die aard dat ze kunnen opgenomen worden in een stedenbouwkundige vergunning.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar daarentegen stelt dat een uitweg op de [REDACTED] serieuze verkeersoverlast in de woonbuurt met zich meebrengt. Deze problematiek

werd ook opgeworpen n.a.v. het openbaar onderzoek. Ingevolge het openbaar onderzoek werden 5 bezwaren ingediend. De bewoners vrezen o.m voor geluidshinder, zwaar verkeer van en naar de ambachtelijke bedrijven op aanpalende KMO-zone.

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde het volgende: "de ingediende bezwaarschriften zijn ontvankelijk en begrijpelijk om hun bezorgdheid naar de leefbaarheid van de woonomgeving maar de uitweg zal enkel en alleen door het inseminatiecentrum [REDACTED] gebruikt worden. Mobiliteitstechnisch en stedenbouwkundig zou de ontsluiting beter verder gebeuren langs de [REDACTED]." In aansluiting op het college van burgemeester en schepenen oordeelde de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat er betere ontsluitingsalternatieven voorhanden zijn.

Er wordt ondermeer verwezen naar een driepartijenoverleg, gehouden op 16.06.2011, waar werd geconcludeerd dat het juridisch mogelijk is om een toegangsweg te voorzien in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, maar dat vanuit mobiliteitstechnisch en stedenbouwkundig standpunt de ontsluiting van het bedrijf beter langs de [REDACTED] blijft. Deze is gecategoriseerd volgens het PRS als een secundaire weg type 2 (doorgangsfunctie). De [REDACTED] daarentegen is een lokale weg die aansluit op de gemeentelijke woonkern.

Tijdens het 3PO-overleg werd gesteld dat er twee ontsluitingsmogelijkheden zijn op de [REDACTED]:

- Behouden van huidige toegangsweg (eigendom [REDACTED] en bij verkoop van de eigendom erfdiensbaarheid van doorgang vestigen op de site);
- Nieuwe toegangsweg ontwikkelen op perceel tussen woningen van [REDACTED]

In het beroepsschrift van de raadsman van de aanvrager wordt gesteld dat de alternatieve ontsluitingsmogelijkheden onhaalbaar zijn. Volgens raadsman is het opleggen van een erfdiensbaarheid niet afdwingbaar en dat impliceert een waardevermindering voor het eigendom.

Bovendien kan volgens raadsman een nieuwe toegangsweg tussen woningen van [REDACTED] om bedrijfstechnische en ruimtelijke redenen ook niet in aanmerking komen, omwille van volgende redenen:

1. Door de nieuwe toegangsweg zal het areaal weideoppervlak verkleinen, dewelke een negatieve weerslag heeft op de bedrijfsactiviteiten.
De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat dit standpunt niet kan worden gevolgd. Indien de nieuwe uitweg zo dicht mogelijk bij de perceelgrenzen aansluit, is het opgeworpen areaalverlies gering. Hierop repliceert raadsman aan de hand van twee situatieschetsen dat door de aanleg van een oprit en een bureel op het voorgestelde perceel, (men wenst namelijk burelen te bouwen op het braakliggend perceel) niet alleen 2 paddocks verloren gaat maar ook een deel van de weide. Huidige aanvraag zal slechts aanleiding geven tot het verlies van een deel van 1 paddock. Het areaal weideoppervlakte-verlies zal stijgen van 528 m² tot meer dan 1500 m². Dit is een verdrievoudiging van het verlies aan areaal weideoppervlak.
2. Bovendien leidt de alternatieve oplossing tot een verdubbeling van het aantal te verharde oppervlakte wat negatieve gevolgen met betrekking tot de watertoets met zich meebrengt. Hierdoor zijn de kosten 2,5 tot 3 keer hoger wat economisch niet verantwoord is.

3. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat er geen bijkomende verharding nodig zou zijn ter hoogte van de stapmolen. Raadsman stelt daarentegen dat er op dit ogenblik een ernstig plaatsgebrek plaatsvindt voor de bedrijfsinterne circulatie. Er wordt gewezen dat het onmogelijk is om voor de levering van veevoeder en het ophalen van de mest met een aanhangwagen, met een vrachtwagen te draaien. Door het aansluiten van de aangevraagde uitweg zou dit probleem opgelost moeten worden. Bij een alternatieve oplossing zou de bestaande verharding ter hoogte van de stapmolen en de mestvaalt moeten worden uitgebreid.

De deputatie sluit zich om bovenvermelde redenen integraal aan bij het standpunt van beroeper.

Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied betreft feitelijk een binnengebied omgeven door bebouwing. De voorgestelde uitweg wordt voorzien ter hoogte van de grens met de ambachtelijke zone. Op grond van deze gegevens moet redelijkerwijs worden besloten dat door de aanleg van de weg de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang wordt gebracht.

In tegenstelling tot wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar poneert, is er hoegenaamd geen sprake van een serieuze verkeersoverlast wanneer de uitweg plaatsvindt op de [REDACTED]. Raadsman voert aan dat de bewegingen van het bedrijf beperkt zijn. (max. 3 bewegingen per uur, gedurende een 4-tal maanden (van april tot juni)). Bovendien sluit de [REDACTED] niet alleen aan op een woonzone maar ook op een ambachtelijke zone en landbouwzone. Zoals ook blijkt op de hoorzitting hebben reeds verschillende bedrijven een ontsluiting via de [REDACTED]. In die omstandigheden meent de deputatie dat de ontsluiting via de [REDACTED] leidt tot een betere duurzame ontwikkeling, dan het alternatief voorstel, dat om bovenvermelde redenen niet kan weerhouden worden.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot de aanleg van een nieuwe uitweg van een zone-eigen bedrijf; dat er hoegenaamd geen sprake is van een serieuze verkeersoverlast wanneer de uitweg plaatsvindt op de [REDACTED] dat verschillende bedrijven via de [REDACTED] worden ontsloten; dat rekening houdend met de beperkte bewegingen van het bedrijf, een bijkomende ontsluiting via de [REDACTED] de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt; dat de nieuwe uitweg leidt tot een betere duurzame ontwikkeling dan het alternatief voorstel van het schepencollege en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar;
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing is door de Raad ontvankelijk verklaard met het arrest van 20 augustus 2013 met nummer A/2013/0479. Er werd geen cassatieberoep ingesteld tegen deze ontvankelijkheidsverklaring zodat de uitspraak omtrent dit aspect als definitief te beschouwen is.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

In hun tweede middel roepen de verzoekende partijen 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), de schending van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Ieper – Poperinge, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979, en de schending van de artikelen 7.4.4, §1 en 4.3.1, §1, 1°, a) van de VCRO.

De verzoekende partijen betogen dat uit deze bepalingen volgt dat de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning moet weigeren wanneer de aanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

De verzoekende partijen stellen dat de door de bestreden beslissing vergunde toegangsweg volgens het gewestplan gelegen is in landschappschappelijk waardevol gebied, op de grens met een KMO-zone.

Volgens de verzoekende partijen betekent dit, in zoverre moet aangenomen worden dat de weg een private weg is die enkel toegankelijk is voor wie het bedrijf moet bereiken, dat de vergunde toegangsweg een uitbreiding is van het bedrijf van de tussenkomende partij, hetgeen niet bestemmingsconform is, omdat het bedrijf zelf gelegen is in een KMO-zone.

Volgens de verzoekende partijen is het bedrijf van de tussenkomende partij immers geen agrarisch, noch een para-agrarisch bedrijf, maar wel een KMO, waarvan de uitbreiding, meer bepaald de toegangsweg, niet conform de gewestplanbestemming is.

De verzoekende partijen benadrukken dat het bedrijf van de tussenkomende partij uitsluitend actief is in de gynaecologische behandeling van paarden, die niet voor landbouwdoeleinden gebruikt worden. Ten onrechte zou gesteld worden dat het bedrijf een para-agrarisch karakter zou hebben. Dat uit een vroegere vergunningsbeslissing blijkt dat het bedrijf van de tussenkomende partij para-agrarisch is, is volgens de verzoekende partijen irrelevant.

In zoverre het bedrijf toch als een para-agrarisch bedrijf zou beschouwd worden, is het anderzijds zonevreemd en komt de aanvraag voor de weg neer op een uitbreiding van een zonevreemd bedrijf, waarvoor geen decretale grondslag aanwezig is.

1.2.

De verwerende partij antwoordt dat de eerste verzoekende partij het bedrijf van de tussenkomende partij op 23 augustus 2010 naar aanleiding van een eerdere stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning en stallen aanduidt als een bedrijf met een aan landbouw verwante activiteit.

Volgens de verwerende partij impliceert het feit dat het bedrijf tevens een ambachtelijk karakter heeft niet dat het bedrijf niet als para-agrarisch bedrijf kan beschouwd worden.

1.3.

De tussenkomende partij stelt dat de aanvraag de aanleg van een toegangsweg beoogt en dat het karakter van haar bedrijf niet ter discussie staat en ook vroeger nooit ter discussie stond aangezien

het vroeger steeds als para-agrarisch werd beschouwd en in die zin ook diverse vergunningen werden verleend.

Daarenboven wijst de tussenkomende partij er op dat het bedrijf zowel in een KMO-zone als (zelfs grotendeels) in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is.

De tussenkomende partij wijst er op dat de eerste verzoekende partij naar aanleiding van de huidige aanvraag zelf geoordeeld heeft dat het juridisch mogelijk is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied een toegangsweg aan te leggen voor haar para-agrarisch bedrijf en dat zij nu niet plots van standpunt kan veranderen.

De tussenkomende partij benadrukt verder dat haar bedrijvigheid wel degelijk para-agrarisch is en dat de bestreden beslissing een uitweg vergunt voor deze para-agrarische activiteit. Voor haar activiteiten verwijst zij naar statuten en stelt verder:

“in casu ligt een bedrijf voor dat gekend is voor haar kunstmatige inseminatie bij paarden. Dit bedrijf biedt diergeneeskundige begeleiding en inseminatie waarbij ook echografische controles zijn begrepen. Bovendien biedt dit bedrijf ook geboortebegleiding van drachtige merries, werd een adoptie service voor moederloze veulens opgericht en kan men op de site in [REDACTED] een embryo-transplantatie service terugvinden. Er worden, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen stellen, niet enkel sportpaarden geviseerd, maar ook de gewone landbouwer kan er met zijn paarden terecht”

Een uitweg voor een para-agrarisch bedrijf is, volgens de tussenkomende partij, vergunbaar in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de verzoekende partijen betwisten dit, volgens haar, ook niet.

De tussenkomende partij stelt verder dat de aanleg van een uitweg geen uitbreiding is van het bedrijf, omdat het begrip ‘uitbreiding’ een volume-uitbreiding van het bedrijf zou moeten impliceren, wat het niet doet. Zij meent dat de verwijzing naar artikel 4.4.24 VCRO niet relevant is.

1.4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij een vergunning verleent voor het aanleggen van een weg die niet bestemmingsconform is, want gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, terwijl het bedrijf van de tussenkomende partij een KMO is en geen para-agrarisch bedrijf. Niet de ligging van een bedrijf maar de ontwikkelde activiteiten bepalen de aard ervan.

2.1

In hun derde middel roepen de verzoekende partijen 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), van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Ieper - Poperinge goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979, van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO en van artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, evenals van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (formele motiveringswet) en van het materiële motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen verwijzen naar de rechtspraak van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, waaruit zij afleiden dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevol agrarisch gebied getoetst moet worden aan een planologisch (zie tweede middel) en een esthetisch criterium.

De verzoekende partijen stellen dat ook de aan te leggen weg in overeenstemming moet kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van de schoonheidswaarde van het landschap.

De verzoekende partijen voeren als volgt aan dat de verwerende partij de aanvraag onvoldoende toetst aan dit esthetisch criterium en dat de motivering ter zake niet voldoet:

“
...

- *Door te benadrukken dat het gebied een “binnengebied” is, oefent het bestreden besluit kritiek uit op het gewestplan, waartoe de deputatie niet bevoegd is;*
- *Door te verwijzen naar reeds bestaande bebouwing laat de deputatie verdere verstoring van het LWA-gebied toe, ofschoon dit bestemmingsvoorschrift, i.p.v. verdere aantasting, minstens het behoud maar ook het herstel van de bestaande toestand op het oog heeft;*
- *Door te verwijzen naar de omstandigheid dat de vergunde weg zich situeert aan de grens van het LWA-gebied, doet het bestreden besluit afbreuk aan de verordenende kracht van het bestemmingsvoorschrift dat geldt voor het gehele gebied, en dus ook voor het grensgebied.*

...”

2.2

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen de beoordeling door de verwerende partij louter bekritisieren, terwijl de eerste verzoekende partij in eerste administratieve aanleg zelf in gebreke blijft het esthetisch criterium te toetsen.

De verwerende partij stelt verder dat haar motivering met betrekking tot het esthetisch criterium steunt op juiste feitelijke gegevens, waarbij zij in alle redelijkheid beslist dat de aanvraag voor vergunning vatbaar is.

2.3

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij rekening houdt met het esthetisch criterium en dat zij dit ook afdoende motiveert.

Volgens de tussenkomende partij overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de aantasting van het gebied zo minimaal mogelijk gehouden wordt door de combinatie van een binnengebied, omgeven door bebouwing, en het voorzien van de uitweg ter hoogte van de grens met de ambachtelijke zone.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij op basis van correcte feitelijke gegevens in alle redelijkheid beslist over de schoonheidswaarde.

2.4

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij dat in de bestreden beslissing geenszins onderzocht wordt of de werken de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied in het gedrang brengen.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de administratieve rechtscolleges waarnaar de Raad van State de zaak na een vernietigingsarrest verwijst, zich gedragen naar dit arrest ten aanzien van de daarin beslechte rechtspunten.

De Raad van State overweegt in het arrest van 4 april 2014 met nummer 227.048 met betrekking tot het tweede en derde middel het volgende:

“ ...

19. Door, wat betreft het tweede middel van de verzoekende partijen, te beslissen dat de betwisting van “het karakter van het bedrijf van de tussenkomende partij [...] niet relevant is”, “[d]e verwerende partij concludeert dat er ‘planologisch’ geen bezwaren zijn tegen de aanvraag”, de verzoekende partijen “niet [betwisten] dat het aanleggen van de uitweg conform is met de bestemming van het gewestplan”, “[o]ngeacht de vraag of de bedrijvigheid van de tussenkomende partij een para-agrarische activiteit is of niet [...] het aanleggen van de uitweg niet beschouwd kan worden als een uitbreiding van het bedrijf van de tussenkomende partij” en “de aan te leggen weg louter en alleen als doel [heeft] aan het bedrijf van de tussenkomende partij een betere ontsluitingsmogelijkheid te bieden”, onttrekt de RvVb zich aan het door de verzoekende partijen gevorderde onderzoek van de toetsing door de vergunningverlenende overheid van de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften zoals vereist in artikel 4.3.1, § 1, 1°, a), VCRO in het algemeen en in de artikelen 11, 4.1 en 15, 4.6.1 van het inrichtingsbesluit in het bijzonder.

De RvVb schendt bovendien artikel 4.7.21, § 1, VCRO dat aan de vergunningverlenende overheid in graad van administratief beroep oplegt de vergunningsaanvraag in haar volledigheid te onderzoeken, door tevens te beslissen dat “[d]e eerste verzoekende partij [...] op 27 juni 2011 zelf [heeft] beslist dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het gewestplan en dat de bedrijfsvoering van de tussenkomende partij een para-agrarische activiteit is”.

20. Het tweede middel is gegrond.

21. Door, wat betreft het derde middel van de verzoekende partijen, te beslissen dat de verzoekende partijen “zich beperken tot een loutere bewering, zonder aan te geven welke bepalingen de verwerende partij schendt”, dat “de verwerende partij op basis van de juiste feitelijke gegevens beslist dat het gebied feitelijk beschouwd kan worden als een binnengebied”, “dat de verzoekende partijen in gebreke blijven te verduidelijken waarom de [...] motivering” van het bestreden besluit niet afdoende of onredelijk is, dat de verwerende partij “niet [verwijst] naar de bestaande bebouwing om te beslissen dat de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang gebracht wordt”, dat “de verwerende partij geen afbreuk doet aan de verorden[en]de kracht van het bestemmingsvoorschrift voor het gehele gebied door ook in de bestreden beslissing te stellen dat de aan te leggen weg zich in landschappelijk waardevol gebied, ter hoogte van de grens met de KMO-zone, situeert” en dat de verzoekende partijen “het tegendeel niet”

verduidelijken, onttrekt de RvVb zich aan het door de verzoekende partijen gevorderde onderzoek van de toetsing door de vergunningverlenende overheid van de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften zoals vereist in artikel 4.3.1, § 1, 1°, a), VCRO in het algemeen en in de artikelen 11, 4.1 en 15, 4.6.1 van het inrichtingsbesluit in het bijzonder.

22. Het derde middel is gegrond.

...

De Raad van State vernietigt het arrest nr. A/2013/0479 van 20 augustus 2013 van de eerste kamer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, in zoverre het de uitspraak over het tweede en het derde middel van de verzoekende partijen betreft.

De Raad van State verwerpt het cassatieberoep voor het overige.

...

Het komt de Raad toe opnieuw te oordelen over het tweede en derde middel, aangevoerd door de verzoekende partijen, rekening houdend met de aangehaalde overwegingen van het arrest van de Raad van State.

2.

De Raad stelt vast dat de aangevraagde toegangsweg zelf gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied op de grens van de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO-zone. De bedrijfsgebouwen van de tussenkomende partij bevinden zich in de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO-zone, maar de omringende weilanden bevinden zich overwegend in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In het tweede middel betwisten de verzoekende partijen de verenigbaarheid van deze weg met de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Volgens de verzoekende partijen betreft de toegangsweg een zonevreemde uitbreiding van het bedrijf omdat het bedrijf van de tussenkomende partij, voorzover het para-agrarisch is, gelegen is in een KMO-zone. De verzoekende partijen menen echter dat het bedrijf van de tussenkomende partij geen agrarisch of para-agrarische activiteit uitoefent, maar wel een KMO is waarvan de toegangsweg als uitbreiding niet in overeenstemming is met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Zij menen tevens dat het irrelevant is dat uit een vroegere vergunningsbeslissing zou blijken dat het bedrijf zou betiteld zijn als para-agrarisch.

Daarnaast stellen de verzoekende partijen in hun derde middel dat de bestreden beslissing niet afdoende motiveert waarom de aanvraag de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet in het gedrang brengt. Uit de samenlezing van artikel 11, 4.1 en 15, 4.6.1 van het Inrichtingsbesluit volgt immers dat in landschappelijke waardevol agrarisch gebied de aangevraagde werken niet alleen in overeenstemming dienen te zijn met deze bestemming (planologische toets), maar dat zij eveneens de schoonheidswaarde van het landschap dienen te vrijwaren (esthetische toets).

3.

In zoverre de verwerende en de tussenkomende partij het belang van de eerste verzoekende partij bij het tweede middel betwisten omdat zij in haar weigeringsbeslissing van 27 juni 2011 reeds heeft geoordeeld dat het bedrijf van de tussenkomende partij para-agrarische activiteiten uitoefent, zodat ze de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming in dit middel niet zonder goed gevolg kan betwisten, oordeelt de Raad dat deze exceptie ongegrond is.

Ingevolge artikel 4.7.21, §1 VCRO onderzoekt de verwerende partij immers de aanvraag in haar volledigheid zodat de beslissing van de eerste verzoekende partij, die trouwens een weigering

inhield, niet meer in het rechtsverkeer aanwezig was. Uit de devolutieve werking van het administratief beroep volgt dat de eerste verzoekende partij belang heeft bij haar tweede middel.

4.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Uit de samenlezing van artikel 1.1.2, 9° en artikel 7.4.4, §1 VCRO volgt dat de voorschriften van het gewestplan verordenende kracht hebben en dit tot wanneer zij worden vervangen.

5.

In de bestreden beslissing wordt de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming als volgt beoordeeld:

“ ...

De aanvraag situeert zich in het gewestplan Ieper - Poperinge (KB 14.08.1979) gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Volgens Duurzame Landbouwontwikkeling staat deze aanvraag in functie van de bedrijfsvoering en is deze noodzakelijk om het bedrijf op een duurzame manier uit te bouwen. Planologisch zijn er geen bezwaren tegen deze aanvraag. Ze moet daarnaast eveneens voldoen aan de principes van de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de ligging in landschappelijk waardevol gebied, moet worden nagegaan dat het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk wordt bewaard.

... ”

De Raad stelt vast dat de verwerende partij met een standaardformulering besluit dat er planologisch ‘geen bewaren’ zijn tegen de aanvraag. Ter staving van deze conclusie verwijst de verwerende partij naar het advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling van 8 april 2011. De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling overweegt dat de tussenkomende partij een professioneel Europees erkend inseminatiecentrum uitbaat dat gelegen is in zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's. De aangevraagde toegangsweg bevindt zich volgens dit advies (minstens gedeeltelijk) in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het advies luidt verder als volgt:

“ ...

Door de overname van het bedrijf in 2008 heeft aanvrager de toelating gekregen van de vorige eigenaars om de bedrijfsgebouwen te bereiken via de oude toegangsweg die het privéterrein is van deze oude eigenaars. Deze ontsluiting is gezien het privaat karakter en het moeilijk draaien voor vrachtwagens niet ideaal voor het bedrijf. Aanvrager wenst daarom een nieuwe toegangsweg aan te leggen vanaf de [REDACTED].

Gezien het professioneel karakter van het bedrijf en de grote aanvoer van paarden via de [REDACTED], kan de gevraagde toegangsweg worden aanvaard door de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling.

Het gevraagde past in het kader van bedrijfsvoering en is nodig om het bedrijf op een duurzame manier verder uit te bouwen.

... ”

6.

De Raad stelt vast dat het advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, geenszins de planologische verenigbaarheid van de aangevraagde toegangsweg met de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied onderzoekt.

Daarnaast vermeldt de verwerende partij ook het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar waarin gesteld wordt dat het bedrijf beschouwd wordt als een para-agrarisch bedrijf dat ruimtelijk aanvaardbaar is in het agrarisch gebied.

De Raad stelt tevens vast dat er tijdens het openbaar onderzoek bezwaren werden ingediend over de onverenigbaarheid van de weg in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In haar beroepschrift heeft de aanvrager, huidige tussenkomende partij, er op gewezen dat enkel de gebouwen van haar bedrijf weliswaar gelegen zijn in de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's, maar dat het bedrijf zelf para-agrarisch is.

7.

Uit de beoordeling van het eerste middel, wat niet werd vernietigd door de Raad van State, is gebleken dat de weg opgevat is als een loutere toegangsweg tot het bedrijf van de tussenkomende partij.

Een weg die dient als toegang tot een bedrijf kan niet beschouwd worden als bestemmingsongevoelig. Deze weg heeft een duidelijke functie ten behoeve van het bedrijf van de tussenkomende partij en participeert daardoor aan de bestemming van de percelen waarop hij uitgaat, maar kan niet als uitbreiding van het bedrijf beschouwd worden.

De aard en het karakter van het bedrijf is derhalve wel degelijk van belang bij de beoordeling van de bestemmingsconformiteit van de toegangsweg.

8.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO diende de verwerende partij de toegangsweg te toetsen aan de gewestplanvoorschriften, zij kon zich niet beperken te verwijzen naar het advies departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, gelet op de tijdens het openbaar onderzoek uitgebrachte bezwaren en haar decretale opdracht om bij administratief beroep, de aanvraag en het dossier in volledigheid te onderzoeken, zowel naar legaliteit als naar opportuniteit.

In de bestreden beslissing velt de verwerende partij vooreerst geen oordeel over de aard van bedrijf van de tussenkomende partij. Bij de beschrijving van de aanvraag vermeldt zij wel dat *“op het perceel staat [REDACTED], een bedrijf erkend als ‘embryo transplantatie centrum’ en ‘kunstmatig inseminatiecentrum en centrum voor spermawinning’ voor paarden”*, doch hiermee doet zij geen uitspraak of het bedrijf een agrarisch, para-agrarisch of KMO- bedrijf is. Het behoort echter niet tot de bevoegdheid van de Raad zich in de plaats te stellen van de verwerende partij om te oordelen of het bedrijf van de tussenkomende partij al dan niet para-agrarisch is. Mocht de verwerende partij desbetreffend een standpunt hebben ingenomen en feitelijke gegevens hebben aangebracht kan de Raad wel nagaan of terzake in redelijkheid en met oog voor de juistheid van de feitelijke gegevens een zorgvuldige beslissing werd genomen. Dit deed zij echter niet.

Ook omtrent de toegangsweg is de Raad van oordeel dat, gelet op het gebrek aan beoordeling van het karakter van het bedrijf van de tussenkomende partij, het bijna als stijlformule gestelde motief dat er planologisch geen bezwaren zijn voor de weg, de verwerende partij de planologische verenigbaarheid van de weg niet zorgvuldig en correct heeft beoordeeld.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

9.

Overeenkomstig artikel 15, 4.6.1 van het Inrichtingsbesluit mogen in landschappelijk waardevol agrarische gebieden alle handelingen en werken ook maar worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

In het derde middel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij de esthetische toets niet afdoende heeft uitgevoerd.

Ook dit middel is gegrond.

De toetsing van de aanvraag aan het esthetisch criterium moet immers in concreto en zorgvuldig gebeuren. Met betrekking tot het esthetisch criterium moet de bestreden beslissing de motieven vermelden waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt en een motivering met betrekking tot de verenigbaarheid van de constructie met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met de schoonheidswaarde als volgt in de bestreden beslissing:

“... ”

Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied betreft feitelijk een binnengebied omgeven door bebouwing. De voorgestelde uitweg wordt voorzien ter hoogte van de grens met de ambachtelijke zone. Op grond van deze gegevens moet redelijkerwijs worden besloten dat door de aanleg van de weg de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang wordt gebracht.

“... ”

De verwerende partij gaat weliswaar uitgebreid in op het mobiliteitsaspect maar gaat voorbij aan de esthetische toets. De loutere motivering dat het om een binnengebied gaat en dat de aan te leggen weg op de grens met de ambachtelijke zone wordt ingeplant doen geen afbreuk aan de omstandigheid dat de verwerende partij de aanvraag op een concrete en zorgvuldige wijze diende te toetsen aan de schoonheidswaarde van het desbetreffende landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De Raad stelt vast dat de verwerende partij geenszins op een afdoende en concrete wijze onderzoekt of de toegangsweg de schoonheidswaarde van dit binnengebied aantast.

De weerlegging van de mobiliteitsproblematiek en het gegeven dat het zogenaamd gaat om een binnengebied aan de grens met een andere bestemmingszone neemt immers niet weg dat het aangevraagde ook in overeenstemming moet zijn met de eisen ter vrijwaring van het landschap. Een loutere verwijzing naar bebouwing zegt evenmin iets over de vrijwaring van het landschap.

Ook het derde middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het aanleggen van een nieuwe uitweg op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 4 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien WILLEMS

Hilde LIEVENS