

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0362 van 2 juli 2013
in de zaak 1112/0087/A/2/0068

In zake: de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Rik ASCRAWAT
kantoor houdende te 8630 Veurne, Kaaiplaats 10

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

de heer [REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Katia BOUVE
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 18 augustus 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alveringem van 11 april 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een loods voor graanopslag .

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 april 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ruth VERMEERSCH die loco advocaat Rik ASCRAWAT verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Ruben MOONEN die loco advocaat Katia BOUVE verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

2.

Met een tussenarrest van 22 mei 2012 met nummer A/2012/0201 heeft de Raad een heropening van de debatten bevolen.

De verzoekende partij werd uitgenodigd om uitleg te verschaffen over het auditorsverslag en de gevolgen van een mogelijke vernietiging van de milieuvergunning door de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, en de weerslag daarop op onderhavige procedure voor de Raad. De verwerende en de tussenkomende partij konden hierover nog tegenspraak voeren.

3.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen voor de zitting van 11 december 2012, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging ambtshalve is verdaagd naar de openbare terechtzitting van 19 februari 2013 in afwachting van het arrest van de Raad van State.

Het arrest van de Raad van State van 10 januari 2013 (nr. 221.964) werd meegedeeld, waarbij de vordering van de verzoekende partij tegen het besluit van de deputatie van 19 mei 2011 houdende het verlenen van de milieuvergunning aan de tussenkomende partij, werd verworpen.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 19 februari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tiemen DARRAS die loco advocaat Rik ASCRAWAT verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkomende partij is schriftelijk verschenen.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer █████ verzoekt met een aangetekende brief van 7 december 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 9 januari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 11 februari 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alveringem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor een *“loods voor graanopslag”*.

Op 13 december 2001 verleende het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alveringem een gunstig stedenbouwkundig attest nummer 2.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan ‘Diksmuide-Torhout’ gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 februari 2001 tot en met 20 maart 2002, worden zes bezwaarschriften ingediend, onder meer uitgaande van de huidige verzoekende partij.

De afdeling Land brengt op 22 april 2002 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alveringem verleent op 23 oktober 2002 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Op 2 juni 2009 vernietigt de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alveringem van 23 oktober 2002 wegens een gebrekkige motivering aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure hernomen en wint het college van burgemeester en schepenen opnieuw een aantal adviezen in.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 26 januari 2011 het volgende gunstige advies:

“...
De inplanting van de loods op deze locatie is ruimtelijk inpasbaar. De constructie sluit aan op bestaande bebouwing en wordt niet solitair in het landschap voorzien. Bovendien heeft de loods normale afmetingen en wordt deze opgericht in aanvaardbare materialen. In de directe omgeving bevinden zich nog meer constructies met dergelijke afmetingen,

waardoor de loods geen schaalbreuk veroorzaakt t.o.v. de omgeving. De ruimtelijke draagkracht wordt bijgevolg niet overschreden en de inplanting van de constructie is ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie.

Gelet op het feit dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, meer bepaald het voorzien van een para-agrarische activiteit in landbouwgebied, dat de aanvraag bijgevolg in overeenstemming is met de bestemming van het gebied, dat de aanvraag gelegen is landschappelijk waardevol gebied, dat bijgevolg ook het esthetisch aspect beoordeeld moet worden, dat de aanvraag gelegen is in een overgangszone tussen woongebied met landelijk karakter en open agrarisch gebied, dat de loods aansluit bij de bestaande bebouwing van de landelijke woonkern van Izenberge, dat er langs deze zijde van de straat nog zonevreemde woningen en een bedrijfsloods staan ingeplant, dat de loods voorzien wordt langs de straatzijde en niet solitair wordt ingeplant, dat de constructie in de overgangszone met het landschappelijk waardevol gebied ligt, dat de aanvraag niet raakt aan de schoonheidswaarde van het landschap, dat deze visueel één geheel vormt met de bestaande bebouwing, dat een voldoende groenschermborduur voorzien rond het perceel, dat deze als buffer fungeert tussen beide bestemmingszones, dat de materialen en gabarieten aanvaardbaar zijn op deze locatie, dat de bezwaren die ingediend werden naar aanleiding van de door de Raad van State vernietigde vergunning opnieuw geëvalueerd moeten worden naar hun relevantie m.b.t. huidige aanvraag, dat dit zowel door het college van burgemeester en schepenen als door onze diensten uitgevoerd werd, dat de bezwaren ongegrond bevonden worden (zie infra), dat er sedert 2002 nooit klachten omtrent de exploitatie van de graanopslagloods werden gemeld, dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt en de aanvraag getuigt van een goede ruimtelijke ordening; kan geconcludeerd worden dat de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alveringem verleent op 11 april 2011 opnieuw een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op het feit dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, meer bepaald het voorzien van een para-agrarische activiteit in landbouwgebied, dat de aanvraag bijgevolg in overeenstemming is met de bestemming van het gebied, dat de aanvraag gelegen is landschappelijk waardevol gebied, dat bijgevolg ook het esthetisch aspect beoordeeld moet worden, dat de aanvraag gelegen is in een overgangszone tussen woongebied met landelijk karakter en open agrarisch gebied, dat de loods aansluit bij de bestaande bebouwing van de landelijke woonkern van Izenberge, dat er langs deze zijde van de straat nog zonevreemde woningen en een bedrijfsloods staan ingeplant, dat de loods voorzien wordt langs de straatzijde en niet solitair wordt ingeplant, dat de constructie in de overgangszone met het landschappelijk waardevol gebied ligt, dat de aanvraag niet raakt aan de schoonheidswaarde van het landschap, dat deze visueel één geheel vormt met de bestaande bebouwing, dat een voldoende groenschermborduur voorzien rond het perceel, dat deze als buffer fungeert tussen beide bestemmingszones, dat met de realisatie van het landschapsintegratieplan, de schoonheidswaarde van dit structureel aangetast agrarisch gebied zal verhogen en het dorpsweefsel via de overgang van dit op natuurlijke wijze geïntegreerd bedrijf een harmonische aansluiting met het open landschap vindt, dat de materialen en gabarieten aanvaardbaar zijn op deze locatie, dat de bezwaren die ingediend werden naar aanleiding van de door de Raad van State vernietigde vergunning opnieuw geëvalueerd werden naar hun relevantie m.b.t. huidige

aanvraag, dat de bezwaren ongegrond bevonden worden, dat er sedert 2002 nooit klachten omtrent de exploitatie van de graanopslagloods werden gemeld, dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt en de aanvraag getuigt van een goede ruimtelijke ordening;

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 25 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 juli 2011 om dit beroep ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De omliggende percelen zijn bebouwd met een zonevreemde woning, een grote bedrijfsloods, alleenstaande woningen in een uitloper van de dorpskern en daarbij aansluitend een groot hotel. In het westen en noorden worden de percelen gebruikt als weiland of akkerland.

Op een kleine afstand bevinden zich nog omvangrijke bedrijven, onder meer in het centrum van Izenberge zelf en net over de grens in Veurne.

Er bevinden zich nog talrijke, verspreid liggende landbouwbedrijven in de open ruimte rond de kern van Izenberge.

Er kan dus geconcludeerd worden dat de plaats van de aanvraag gelegen is in structureel aangetast agrarisch gebied. De loods wordt ingeplant op een perceel dat zich bevindt in het scharnierpunt tussen het woongebied met landelijk karakter en de zonevreemde woning met bijhorende vertuining van het agrarisch landschap en naastliggende bedrijfsloods. Het gebouw sluit volledig aan bij de bestaande bebouwing.

Beroeper stelt dat het onmogelijk is om dergelijk groot bedrijf in te passen in de omgeving. Toch blijkt uit de beschrijving van de omgeving dat dit bedrijf niet het enige grote bedrijf is in de omgeving. Bovendien kent de landbouwsector op heden een tendens tot schaalvergroting. De afmetingen van de opslagloods zijn aanvaardbaar en te vergelijken met andere landbouwbedrijven in de omgeving. Ook de toegepaste materialen zijn courant toegepaste materialen in agrarische architectuur.

De loods wordt bovendien ingeplant op een groot perceel zodat de bezettingsgraad aanvaardbaar is (17% van de oppervlakte wordt bebouwd). De inplanting zoveel als mogelijk vooraan het perceel is goed gekozen en zorgt ervoor dat het open landschap zo weinig mogelijk geschonden wordt en het getuigt van een zuinig ruimtegebruik. Zo sluit het gebouw goed aan bij de bebouwing van de kern van het dorp en van het structureel aangetast agrarisch gebied.

Er werd een landschappelijk integratieplan opgemaakt. Bij de opmaak van dit plan werd vertrokken vanuit het bestaande landschap en werd gekeken om de bebouwing hier op een optimale wijze in te passen. Het bedrijf bevindt zich aan de rand van de dorpskern, aansluitend bij het open landschap. Met het beplantingsplan wordt een overgang gecreëerd van het dorpsgebied naar het open landschap. Er wordt zeer bewust gekozen om het bedrijf in te kleden met een combinatie van losse heg en hoogstambomen. Deze zorgen voor een groen accent in dit aangetast gebied en breken het volume van de loods. Aan de achterzijde van het perceel worden de bomen en de kleine houtkant zodanig ingeplant dat de loods visueel gebroken wordt en bovendien de openheid van het landschap behouden blijft. Op deze manier wordt een duidelijke overgangszone

gecreëerd naar het volledige open landschap. Het ontwerp gaat op in het landschap en tevens wordt een gemoedelijke overgang bekomen t.o.v. de aanpalende percelen.

Ook door de gepaste kleurkeuze van de materialen van de loods wordt de indruk van het gebouw in het landschap bepaald. Zo heeft een zwarte dakbedekking (zoals hier toegepast) een optisch verkleinend effect.

Door de uitvoering van het landschappelijke integratieplan is deze aanvraag op esthetisch vlak in overeenstemming met en passend in het landschappelijk waardevol karakter van dit agrarisch gebied. De landschappelijke inkleding met groen zal een visuele meerwaarde betekenen en zorgen voor een integratie in de reeds aangetaste landelijke omgeving terwijl het aanpalende open gebied gevrijwaard blijft. Het is belangrijk dat deze inkleding zo snel mogelijk uitgevoerd wordt. Hiertoe kan een voorwaarde opgelegd worden.

De loods heeft een opslagcapaciteit van 5000 m³ of 3750 ton graan. De aanvoer gedurende de oogstperiode is geconcentreerd op een korte periode. In het oogstseizoen zal er een verhoogd aantal verkeersbewegingen zijn maar ook nu reeds gebeuren dergelijke transporten naar de huidige lokatie van het bedrijf. De effecten op de mobiliteit in de omgeving zullen niet aanmerkelijk gewijzigd worden.

Het ontwerp voorziet in een betonverharding die tot op 1 m van de zijperceelsgrenzen komt. Een degelijke groenaanplanting met hoogstambomen realiseren is niet haalbaar op 1 m. Het is dan ook noodzakelijk dat er meer afstand gehouden wordt van de perceelsgrenzen.

Er moet een afstand gehouden worden van minimum 3 m van de perceelsgrenzen. Er wordt voorgesteld om de verharding voor het gebouw te beperken tot een strook van maximum 10 m langs het gebouw en maximum 5 m ten westen van de weegbrug. De rest van de driehoekige ruimte voor het gebouw moet onverhard blijven.

Uit het bovenstaande blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De inplanting, omvang, landschappelijke integratie en de bestaande bebouwde omgeving zorgen ervoor dat de aanvraag inpasbaar is in de goede plaatselijke aanleg.

...

Na de hoorzitting van 12 juli 2011 beslist de verwerende partij op 18 augustus 2011 om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening stelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar het volgende :

...

De deputatie treedt die beoordeling, in haar geheel en om de erin vermelde redenen volledig bij en neemt ze dan ook tot de hare. Hoewel in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar reeds omstandig werd gemotiveerd waarom de aanvraag verenigbaar is met haar ligging in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wenst de deputatie deze motivering bijkomend aan te vullen.

Met betrekking tot het inpasbaar karakter van de aanvraag moet worden gesteld dat de structurele aantasting van een gebied op zich geen rechtvaardigingsgrond voor een aanvraag vormt, dient te worden vastgesteld dat in vergelijking tot andere landbouwbedrijven, de site aansluiting vindt bij de dorpskern. Er kan dan ook geen sprake

zijn van een geïsoleerde ligging. Vermits op de site voldoende ruimte is voor de aan- en afvoer van graan, draagt de voorziene inplanting van het gebouw bij tot de verkeersveiligheid. Qua omvang is de loods te vergelijken met enkele andere nabijgelegen loodsen waarvan de ligging in het verslag concreet wordt aangeduid. Door te kiezen voor een zwarte dakbedekking oogt het gebouw visueel minder omvangrijk. In de aanvraag werd reeds voorzien in een groene omkadering van het bedrijf. Deze inkleding is er niet op gericht om het gebouw “aan het zicht te onttrekken” maar draagt bij tot het landschapsherstel. De inkleding zorgt voor een visuele meerwaarde, accentueert de perceelsgrenzen zorgt voor een vloeiende overgang van het dorp naar het open landschap. Ook bij de aanplanting van de bomen werd aandacht besteed aan het creëren van een natuurlijk ogend effect. Op grond van alle voornoemde elementen, kan dan ook redelijkerwijs worden gesteld dat de aanvraag verenigbaar is met de landschappelijke waardevolle bestemming van het gebied.

Ter gelegenheid van de hoorzitting werd door de aanvrager nogmaals bevestigd dat de schrik van beroeper met betrekking tot de aard van de uitgevoerde activiteiten ongefundeerd is, de loods zal enkel worden aangewend voor graanopslag. Zowel de aanvrager als de gemeente bevestigen dat de voertuigen die op de site worden geparkeerd het gevolg zijn van een overeenkomst met een lokaal bedrijf. Het stallen van voertuigen gebeurt eerder occasioneel, bijvoorbeeld naar aanleiding van kermis of dorpsfeest en gaat geenszins gepaard met het uitvoeren van werken aan deze voertuigen. De aanvrager geeft aan dat desgevallend een einde kan worden gesteld aan deze overeenkomst en er op die manier tegemoet kan worden gekomen aan de bezwaren van beroeper. Ook voor wat betreft de hinder wordt verwezen naar de milieuvergunning die in het oogstseizoen de toelating geeft om ook buiten de normale werkuren graan te vervoeren. Net als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de Raad van State, wijst de deputatie erop dat enige vorm van hinder tijdens het oogstseizoen eigen is aan de ligging van de site in agrarisch gebied.

...

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- **Het beplantingsplan, zoals bijgevoegd bij de aanvraag, dient effectief uitgevoerd te worden in het eerstvolgende plantseizoen na het verlenen van de vergunning**
- **Er moet voldoende opvang, infiltratie en/of vertraagde afvoer van het hemelwater van de verharde oppervlakte gerealiseerd worden overeenkomstig de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening**
- **De betonverharding is beperkt tot een afstand van minstens 3 m van de zijperceelsgrenzen**
- **Voor de loods is de betonverharding beperkt tot een strook van maximaal 10 m langs het gebouw en maximaal 5 m ten westen van de weegbrug.**

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De Raad heeft met het tussenarrest van 22 mei 2012 met nummer A/ 2012/0201 vastgesteld dat de vordering tijdig werd ingesteld en dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Er werd in het tussenarrest tevens vastgesteld dat de verzoekende partij afstand heeft gedaan van haar verzoek om ook tot vernietiging van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 23 oktober 2002 over te gaan, nu dit geen in laatste aanleg gewezen beslissing is.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Voorafgaandelijk

Met het bevel tot heropening van de debatten werd aan de partijen de mogelijkheid gegeven een aanvullende nota in te dienen met uitleg over het auditoraatsverslag, de gevolgen van een mogelijke vernietiging van de milieuvergunning door de Raad van State en de weerslag daarop op onderhavige procedure voor de Raad.

Evenwel blijkt uit het arrest nr. 221.964 van 10 januari 2013 dat de Raad van State het beroep tot nietigverklaring van de verzoekende partij heeft verworpen. De milieuvergunning houdt stand.

De aanvullende nota's dienen dan ook niet onderzocht te worden, daar ze betrekking hebben op een hypothese die zich niet heeft gerealiseerd.

B. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 11.4.1. en 15.4.6.1. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna inrichtingsbesluit) en de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing nog steeds geen afdoende motivering bevat omtrent de vrijwaring van de schoonheidswaarde van het landschap, nu de aanvraag gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De verzoekende partij is vooreerst niet akkoord met het standpunt dat de aanvraag zou gelegen zijn in een structureel aangetast agrarisch gebied. Zij stelt terzake het volgende:

“ ...

Men verwijst naar gebouwen en bedrijven welke helemaal niet gelegen zijn in het kwestieus landschappelijk waardevol gebied. Dit kan derhalve nooit spelen om het gebied als dusdanig te kwalificeren als een in structureel aangetast agrarisch gebied.

Hetzelfde geldt eveneens waar in de bestreden beslissing wordt gesteld dat de loods wordt ingeplant op een perceel dat zich bevindt in het scharnierpunt tussen het woongebied met landelijk karakter en een zonevreemde woning met bijhorende vertuining van het agrarisch landschap en naastliggende bedrijfsloods.

De Raad van State heeft reeds in het geciteerd arrest duidelijk gesteld dat dit niet als een formele motivatie kan gelden betreffende de verenigbaarheid van de inrichting met de schoonheidswaarde van het betrokken landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

*Dat het trouwens niet onbelangrijk is te verwijzen naar de oorspronkelijke weigering van het College van Burgemeester en Schepenen omtrent de milieuvergunning van hetzelfde gebouw op 12 april 2002, waarin de toenmalige Burgemeester-Voorzitter met doorslaggevende stem, tegen het voorstel stemde en waarbij hij uitdrukkelijk verwees naar: “**de visuele polutie** ingevolge het optrekken van een loods, erop wijzende dat het optrekken van een loods van die omvang in de open vlakte van Izenberge visueel de aandacht zal trekken bij het binnenkomen van het dorp.*

...”

De verzoekende partij betwist tevens dat het gaat om een loods met normale afmetingen, aansluitend bij de bestaande bebouwing. Daarentoe stelt zij:

“ ...

De Bestendige Deputatie stelt dat dit normaal is, rekening houdende met de schaalbegroting in de agrarische wereld.

...

Een gebouw van een dergelijke omvang veroorzaakt wel degelijk een schaalbreuk tegenover de omgeving.

Komende van Beauvoorde is de huidige ingreep in het landschap (op dit ogenblik naar 60% gebouwd) esthetisch totaal onverantwoord.

Achteraan wordt het perceel tot op 80 meter diepte vanaf de baan doorgesneden.

De voortdurende bewering dat het gebouw zou aansluiten bij de bestaande bebouwing, kan dan ook geenszins worden aanvaard.

In gans de omgeving staan absoluut geen gelijkwaardige gebouwen of constructies en evenmin zonevreemde woningen met vertuining van het landschap.

(...)

Er kan evenmin sprake zijn dat het bouwsel gelegen is naast de bestaande bedrijfsinplanting. De afstand bedraagt immers 150 meter

Tot slot betwist de verzoekende partij de omschrijving van de groenzone als overgang. Zij stelt dat het gebouw sedert 2002 werd opgericht, maar dat er nog geen aanplant is, *‘laat staan dat dit als een overgang naar een waardevol landschappelijk gebied zou moeten worden gekwalificeerd, laat staan dat dit een bijdrage zou betekenen aan de schoonheidswaarde van dit waardevol landelijk gebied’*. Zij stelt dat dit ook reeds in het arrest van de Raad van State van 2 juni 2009 werd vastgesteld.

De verzoekende partij besluit dat de afgeleverde bouwvergunning een flagrante schending uitmaakt van het waardevol landschappelijk gebied, dat de constructie helemaal geen normale afmetingen in oppervlakte en hoogte heeft, maar integendeel solitair ingeplant staat in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de bestreden beslissing *in concreto* motiveert en wijst op de structurele aantasting van de omgeving rond de bouwplaats. Zij verwijst naar de overwegingen uit de bestreden beslissing.

De verzoekende partij daarentegen zou geen concrete elementen aanreiken maar zich beperken tot stelselmatig het tegendeel te beweren.

De verwerende partij stelt dat het arrest van de Raad van State van 2 juni 2009 enkel bekritiseert dat in het overwegend gedeelte van de toen betwiste beslissing louter cijfermatig en in algemene termen tot de vergunbaarheid van de aanvraag op het vlak van de goede ruimtelijke ordening is geconcludeerd. De verwerende partij stelt dat zij de structurele aantasting van het gebied concreet motiveert door te verwijzen naar verschillende gebouwen in de omgeving met aanduiding van hun afmetingen en ligging. De verwerende partij verwijst naar bijgevoegde luchtfoto's van verschillende gebouwen gelegen in de nabijheid van de aanvraag die nog dieper insnijden dan de aanvraag.

Verder overweegt zij dat de verzoekende partij zich blind staart op de afmetingen van de loods, waar de schaal slechts één van de aandachtspunten is van artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Met betrekking tot de groenaanplanting stelt de verwerende partij ten slotte dat het niet respecteren van een opgelegde voorwaarde een bouw misdrijf uitmaakt waartegen de verzoekende partij stappen kan ondernemen.

3.

De tussenkomende partij meent dat de verzoekende partij nodeloos naar de voorgaande arresten van de Raad van State verwijst omdat die betrekking hadden op een aanvraag zonder landschappelijk integratieplan, terwijl nu wel in een landschappelijk integratieplan wordt voorzien. Zij stelt: *'dit verschil is essentieel in vergelijking met de voorgaande aanvragen en derhalve is een vergelijking met de vorige beoordelingen nodeloos want er is geen vergelijking mogelijk. Het betreft een alternatieve aanvraag, met evidentierwijs een alternatieve beoordeling'*. Dit landschappelijk integratieplan wil het open landschap mooier maken door de aanleg van groen, zodat het reeds structureel aangetaste deel niet langer storend zou zijn voor het nog resterende open landschap. Bovendien werd de voorwaarde opgelegd dat het beplantingsplan pas uitgevoerd moet worden in het eerste plantseizoen na het afleveren van de vergunning.

De tussenkomende partij verwijst naar de diverse adviezen en het stedenbouwkundig attest om aan te tonen dat het gaat om een reeds structureel aangetast gebied. Zij voegt daaraan toe dat de verzoekende partij zelf heeft bijgedragen tot de ontwikkeling van dit structureel aangetast gebied door zelf zonevreemd te gaan wonen.

Zij wijst ook op het feit dat alle overheden die in dit dossier over het stedenbouwkundig aspect hebben moeten adviseren, tot dezelfde beslissing zijn gekomen.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de gebouwen waarnaar de verwerende partij verwijst, geen deel uitmaken van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Onder meer het hotel waarvan sprake is, is gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Met betrekking tot het landschappelijk integratieplan verwijst de verzoekende partij naar het andersluidend auditorsverslag inzake de milieuvergunning en naar rechtspraak van de Raad van State.

Zij stelt verder:

“ ...
...deputatie heeft zich ertoe beperkt te verwijzen naar het beplantingsplan om dan te stellen dat door het aanbrengen van deze groenzone de loods visueel gebroken wordt en waarbij bovendien de openheid van het landschap behouden wordt.
Dat nog steeds – volgens de Bestendige Deputatie – op deze manier een duidelijke overgangszone bekomen wordt naar het volledig open landschap.
Wat meer is dat het ontwerp volledig opgaat in het landschap en tevens en wordt een gewoonlijke overgang bekomen ten aanzien van de aanpalende percelen.
Verzoekende partij vindt dit geen motivatie, laat staan afdoende motivatie.
Integendeel, het is een tegengestelde motivatie vermits de groenzone precies als doel zou moeten hebben de aantasting van het waardevol agrarisch gebied te maskeren.
Trouwens, aan de hand van de foto's zal men vaststellen dat de groenzone ver te zoeken is.
De kwestieuze loods staat er open en bloot.
Verzoekende partij volhardt dan ook in haar stelling dat de genomen beslissing opnieuw strijdig is met de vorige arresten van de Raad van State, vermits er geen enkele afdoende motivatie wordt gegeven waarom de inrichting verenigbaar zou zijn met het landschappelijk waardevol karakter van het gebied.
...”

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing verleent in landschappelijk waardevol agrarisch gebied aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een loods voor graanopslag.

Bij de in 2002 ingediende stedenbouwkundige aanvraag werd geen beplantingsplan gevoegd.

In de initiële stedenbouwkundige vergunning van 23 oktober 2002 had het college van burgemeester en schepenen de voorwaarde opgelegd *‘als landschappelijke inkleding dient RONDON een streekeigen groenscherm, bestaande uit een kern van hoogstammige bomen en laagstammige tussenbeplanting aangelegd te worden: de uitvoering dient binnen het eerstvolgend plantseizoen, na voltooiing en/of ingebruikname van de bouwwerken te gebeuren; het groenscherm ten zuiden en ten westen dient als buffer opgevat tussen de landbouw- en de woonzone en dient aldaar minstens 5m breed te zijn, voldoende hoog en blijvend groen’*.

Met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de aanwijzing ‘landschappelijk waardevol’ oordeelde de Raad van State in zijn arrest van 2 juni 2009 met betrekking tot de aanleg van dit groenscherm het volgende:

“ ...
Aangenomen dat de enkele vermeldingen van de dimensies van het vergunde bouwwerk, van de inplanting van het bouwwerk ten overstaan van de aanwezige lintbebouwing en van de aanleg van een groenscherm motieven zijn omtrent de verenigbaarheid van de inrichting met de schoonheidswaarde van het betrokken gebied, dan zijn deze niets meer

dan loutere affirmaties dat de aanvraag de schoonheidswaarde van het betrokken gebied niet in het gedrang brengt. Die loutere affirmaties kunnen geenszins als een afdoende formele motivering betreffende de verenigbaarheid van de inrichting met de schoonheidswaarde van het betrokken landschappelijk waardevol gebied worden begrepen.

...

2.

In tegenstelling tot wat de tussenkommende partij voorhoudt, werd na dit vernietigingsarrest geen nieuwe aanvraag ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen hernam de procedure, nadat de tussenkommende partij haar initiële aanvraag aanvulde met een landschappelijk integratieplan. Dit plan draagt als datum 5 april 2010 en is dus duidelijk toegevoegd na het vernietigingsarrest.

Uit de gegevens van het dossier (zie citaat advies gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 26 januari 2011) blijkt dat het college van burgemeester en schepenen opnieuw het advies inwon van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, mede aan de hand van dit landschappelijk integratieplan.

Ook de bestreden beslissing steunt op het landschappelijk integratieplan om de verenigbaarheid met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de vrijwaring van de schoonheidswaarde ervan te verantwoorden.

3.

De Raad stelt vast dat de motieven van de bestreden beslissing aan het landschappelijk integratieplan een essentiële betekenis hebben gegeven, zonder dewelke de bestreden vergunning blijkbaar niet kon worden verleend. Dat dit gebeurde om tegemoet te komen aan de overwegingen van het vernietigingsarrest van 2 juni 2009, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk.

Los van de vraag of de betrokken overwegingen een afdoende motivering inhouden van de verenigbaarheid met de schoonheidswaarde van het betrokken landschappelijk waardevol agrarisch gebied, stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing onzorgvuldig en niet afdoende is gemotiveerd nu het is gesteund op een landschappelijk integratieplan dat niet aan een openbaar onderzoek werd onderworpen.

Door het niet onderwerpen van het landschappelijk integratieplan aan een openbaar onderzoek wordt een substantiële vormvereiste geschonden. De waarborgen die het openbaar onderzoek garandeert, zijn geschonden indien na het aanvankelijk openbaar onderzoek essentiële wijzigingen aan een stedenbouwkundige aanvraag worden aangebracht die niet aan de formaliteit van een onderzoek werden onderworpen, maar die een determinerende reden blijken te zijn geweest voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

De verwerende partij schendt haar zorgvuldigheidsplicht en haar motiveringsplicht door de bestreden beslissing determinerend te laten steunen op een later bijgevoegd landschappelijk integratieplan waarvan de uitvoering bovendien als voorwaarde aan de vergunning wordt verbonden.

Er kan niet betwist worden dat dit plan niet aan een openbaar onderzoek werd onderworpen en ook een essentiële wijziging is van de initiële aanvraag. Een vernietiging dringt zich dan ook op.

VII. INJUNCTIE

Overeenkomstig artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 3° VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de herstelbeslissing moeten worden gesteld.

Nu de formaliteit van het openbaar onderzoek onmiskenbaar als een substantiële pleegvorm moet worden aangemerkt, is de Raad van oordeel dat de loutere vernietiging van de bestreden beslissing op zich niet kan volstaan om een wettige beslissing te nemen.

Het komt de Raad dan ook passend voor dat de verwerende partij, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, en voor zover zij een oordeel ten gronde zou nemen met inbegrip van de voorliggende of andere aanpassingen aan de initiële aanvraag, de nodige schikkingen treft om een openbaar onderzoek te doen organiseren door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alveringem.

Opdat vermeld openbaar onderzoek met de nodige zorgvuldigheid zou kunnen georganiseerd worden en de resultaten ervan evenzeer zorgvuldig kunnen worden beoordeeld, acht de Raad het aangewezen dat aan de verwerende partij een langere termijn dan gebruikelijk wordt gegund om een nieuwe beslissing te nemen. Een termijn van vijf maanden lijkt hiertoe in alle redelijkheid voldoende garanties te bieden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 augustus 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een loods voor graanopslag 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 termijn van vijf maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
5. De Raad beveelt conform artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO de verwerende partij om bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing te handelen zoals bepaald in onderdeel VII van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS