

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0015 van 15 september 2015
in de zaak 2010/0720/A/3/0654

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:

■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jacqueline MEERSMAN
kantoor houdende te 9000 Gent, Willem Tellstraat 22
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 3 juni 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 2 maart 2010 ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een machineloods, een rundveestal, een bergplaats, een mestvaalt en de aanleg van bijkomende verharding, met uitsluiting van het in de aanvraag vermelde item "sleufsilos", wat niet werd aangeduid op het plan.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend, die vevat zit in hun verzoek tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 december 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Jacqueline MEERSMAN en de heer [REDACTED], technisch raadgever, die verschijnen voor de tussenkomende partijen zijn gehoord.

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

[REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 12 oktober 2010 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 29 november 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen 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 werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

De tussenkomende partijen vroegen eerder een stedenbouwkundige vergunning doch deze werd geweigerd bij besluit van 18 oktober 2002 van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED]. De verwerende partij verleende dan, na administratief beroep van de tussenkomende partijen, de gevraagde vergunning bij besluit van 23 januari 2003. Tegen deze laatste beslissing diende het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] beroep in bij de bevoegde minister die op 19 februari 2004 dit beroep gegrond verklaarde en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning definitief weigerde.

Op 6 november 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een machineloods, een rundveestal, een bergplaats, een sleufsilo en een mestvaalt + de aanleg van een bijkomende verharding”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ gelegen in 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 24 november 2009 tot en met 23 december 2009, worden 179 bezwaarschriften ingediend onder meer door de verzoekende partijen.

De Vlaamse Milieumaatschappij verleent op 4 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

*Het project wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd mits rekening gehouden wordt met de volgende voorwaarde(n):*

- *De infiltratievijver dient een buffervolume van minstens 21.600 liter te kunnen vergen boven het normale peil van de vijver en dient een infiltratieoppervlakte van minstens 30 m² te hebben.*

...”

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 11 december 2009 een gunstig advies uit.

Op 17 februari 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een ongunstig preadvies:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen over een eerder ingediende aanvraag (ref. 2002/0072) een ongunstig standpunt heeft ingenomen.

Overwegende dat- rekening houdend met het continuïteitsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur- een nieuwe beoordeling van het dossier kan en moet worden gerelateerd aan eventuele aanpassingen die aan het dossier zijn aangebracht of aan een gewijzigde ruimtelijk- planologische of wetgevende context.

Overwegende dat de aanvragers op 9 september 2009 een nieuwe aanvraag hebben ingediend, waarbij de destijds ingediende plannen werden aangepast en het dossier op verschillende punten werd verduidelijkt (o.m. door en meer gedetailleerde omschrijving van de op de betrokken locatie te vestigen activiteiten, een duidelijker beeld op de aan te brengen verhardingen, waterafvoervoorzieningen, groenaanplantingen en te gebruiken materialen)...

Overwegende dat - wat de strikt juridisch-planologische beoordeling betreft- het college op basis van de nieuwe, bij de aanvraag gevoegde verantwoordingsnota en refererend aan eerder andersluidende uitspraken van hogere overheden, inzonderheid het ministerieel besluit van 19 februari 2004, en op basis van het advies ‘gemotiveerd advies geïntegreerd agrarisch bouwen’ van 26 oktober 2009 van de provincie Oost-Vlaanderen (dienst landbouw en platteland) en het gunstig advies van het agentschap duurzame landbouwonwikkeling Oost-Vlaanderen van 11 december 2009, kan aannemen dat de betrokken activiteit (gemengd bedrijf, bestaande uit loonwerk, veeteelt en akkerbouw) als een para-agrarische activiteit te beschouwen, die overeenkomstig artikel 11.4.4 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-

gewestplannen en gewestplannen principieel kan worden toegelaten in landbouwgebied. De bezwaren die in die zin zijn geformuleerd (strijdigheid met de gewestplan bestemming/industriële karakter van het bedrijf), worden bijgevolg niet bijgetreden.

...

Overwegende dat –wat de vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening en de inplanting in het landschap betreft- het college vaststelt dat het aanvraagdossier duidelijk is verbeterd, o.m. doordat werd afgestapt van de inplanting van één monoliet blok in het landschap en dat er ruimere aandacht werd besteed aan materiaalkeuze en groenaanplantingen (o.a. de aanplanting van een hoogstammige boomgaard).

Overwegende dat de voorliggende aanvraag, wat de nieuw voorgestelde inplanting, terreinbezetting, bouwvolume en bouwhoogte betreft, niettemin als onvoldoende wordt beschouwd om het eerder door het college ingenomen ongunstig standpunt inzake de vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg te wijzigen. De bezwaren en opmerkingen daarover kunnen op dat punt dan ook worden bijgetreden.

Overwegende dat het college bijgevolg het eerder door haar ingenomen standpunt aanhoudt en de aanvraag ongunstig adviseert.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 26 februari 2010 een gunstig advies:

“...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling –als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met 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 art. 4.3.1. van de VCRO:

- Het betreft een agrarisch bedrijf dat in overeenstemming is met de bestemming van het gebied
- de inplanting gebeurt langs de voldoende uitgeruste gemeenteweg ■■■■■ Het verkeersgenererend effect van het bedrijf is beperkt (4 à 5 voertuigbewegingen per dag)
- De schaal van het bedrijf is kleiner dan die van het nabij gelegen serrecomplex en is door de vormgeving, configuratie van de gebouwen en het materiaalgebruik in overeenstemming gebracht met de architectonische eigenheid van de agrarische bedrijfsgebouwen in Vlaanderen.
- De voorgestelde landschappelijke inkleding met een boomgaard, goed gelokaliseerde beperkte groenschermen, draagt bij tot een landelijke integratie bij het noordelijk gelegen groengebied zonder ernstige weerslag op bestaande zichtlijnen.
- Door de ruime afstanden tot de dichtst bij gelegen woongebieden wordt het woonklimaat van die gebieden niet in het gedrang gebracht.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving

...

BESCHIKKEND GEDEELTE **ADVIES**

Gunstig met uitsluiting van het in de aanvraag vermelde item 'sleufsilos' (niet aangeduid op het plan)

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 2 maart 2010 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partijen:

“ ...

Overwegende dat – wat de vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening en de inplanting in het landschap betreft – het college vaststelt dat het aanvraagdossier duidelijk is verbeterd, o.m. doordat werd afgestapt van de inplanting van één monoliet blok in het landschap en dat er ruimere aandacht werd besteed aan materiaalkeuze en groenaanplantingen (o.a. de aanplanting van een hoogstammige boomgaard).

Overwegende dat de voorliggende aanvraag, wat de nieuw voorgestelde inplanting, terreinbezetting, bouwvolume en bouwhoogte betreft, niettemin als onvoldoende wordt beschouwd om het eerder door het college ingenomen ongunstig standpunt inzake de vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg te wijzigen. De bezwaren en opmerkingen daarover kunnen op dat punt dan ook worden bijgetreden.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning omdat de voorliggende aanvraag, wat de nieuw voorgestelde inplanting, terreinbezetting, bouwvolume en bouwhoogte betreft, als onvoldoende wordt beschouwd om het eerder door het college ingenomen ongunstig standpunt inzake de vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg te wijzigen.

“ ...

De tussenkommende partijen tekenen tegen deze beslissing op 29 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 mei 2010 om dit beroep deels in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen

Na de hoorzitting van 25 mei 2010 beslist de verwerende partij op 3 juni 2010 om het beroep deels in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, met uitzondering van één deel van de aanvraag. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich binnen het oostelijke deel van het grondgebied van de gemeente [REDACTED]. De bouwplaats ligt in een open, met bebouwing versnipperd, agrarisch gebied.

Het goed bestaat uit een L-vormig landbouwperceel met een oppervlakte van ongeveer 39 400 m² dat gelegen is op de noordoostelijke hoek van de samenloop van twee gedeeltes wegenis, beide genaamd [REDACTED]. Aan de linkerzijde is het L-vormig perceel over een afstand van 174,4 m aan de voorliggende weg gelegen.

Het perceel situeert zich tussen de gemeenteweg [REDACTED] en het landelijk woonlint langs de [REDACTED]. Aan de overzijde van de straat situeert zich een groot serrebedrijf. Ten noorden van de bouwplaats ligt een park- en natuurgebied.

De voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een landbouw- (25 ha akkerbouw, 20 runderen) en loonwerk bedrijf (teeltverzorging, oogstwerkzaamheden en grondbewerking).

Het bedrijf heeft momenteel zijn vestigingsplaats in de dorpskern van [REDACTED]. Aanvragers wensen het bestaand landbouw- en loonwerkersbedrijf weg te halen uit deze dorpskern en zich te vestigen in agrarisch gebied. De bestaande bedrijfszetel is te klein en onaangepast, en heeft geen toekomst voor een duurzame, toekomstgerichte bedrijfsuitbating.

De beoogde werken worden ingeplant in de linker benedenhoek nabij de samenloop van twee gedeeltes wegenis [REDACTED]. De inplanting van het bedrijf situeert zich op minstens 250m van de dichtst bijgelegen zone-eigen woningen en op meer dan 200m van het groengebied.

De aanvraag bestaat uit het oprichten van 2 loodsen met daarin bergruimte, een magazijn, een bureau- en sanitaire ruimte, een rundveestal, een overdekte mestvaalt en stelplaats voor de landbouw en loonwerkmachines.

De loodsen worden haaks op elkaar ingeplant met tussen de 2 loodsen (afstand van 10 m) een spuitplaats die afgesloten wordt door een dubbele poort.

De grootste loods wordt ingeplant op 36m van de rooilijn en heeft afmetingen van 40 m op 28 m. Deze loods is gedeeltelijk open, heeft een kroonlijsthoogte van 3,3 m en een kroonlijsthoogte van 8,4 m. De kleinere loods wordt ingeplant op 15 m van de rooilijn en op 41 m vanaf de perceelsgrens onderaan het perceel. Deze loods heeft afmetingen van 35 m op 21 m, een kroonlijsthoogte van 3,1 m en een nokhoogte van 7 m.

De loodsen worden uitgevoerd met baksteen (groot formaat) en afgewerkt met houtprofielplaten. De dakbedekking bestaat uit zwarte vezelcementgolfplaten.

Vooraan en tussen de gebouwen wordt een verharding aangelegd, waarbij in het midden een groenaanplanting wordt voorzien langs de wegenis, over een breedte van 29 m tussen de in- en uitrit, beide met breedte 5 m. Een groot deel van de verhardingen zal worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Voor de betonverharding is voorzien in een helling naar de groene zone rondom het terrein. De verharding voor de spuitplaats, voorzien voor het reinigen van de sproeimachines, wordt voorzien van de noodzakelijke vetvanger en KWS-afscheider met zandvanger. Voor het sanitair afvalwater wordt een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater voorzien. Het regenwater wordt opgevangen in regenwatercisternes.

De ontsluiting van het bedrijf zal gebeuren langs [REDACTED], deze is geschikt om doorgang te verlenen aan grote machines.

Rondom de bedrijfssite wordt een hoogstamboomgaard aangeplant. Het terrein zal aan de voorkant worden afgesloten met een streekeigen haag (veldesdoorn, haagbeuk). Achteraan de grote loods wordt struweel aangeplant bestaande uit hazelaar en els. Rond de poel die aangelegd wordt in de rechter benedenhoek, zullen knotwilgen worden aangeplant.

Het ontwerp is tot stand gekomen na overleg met de dienst Landbouw en Platteland van de Provincie Oost-Vlaanderen.

2.2. Historiek

Een gelijkaardige aanvraag werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 7 oktober 2002 voorwaardelijk gunstig geadviseerd. In die aanvraag was evenwel beduidend minder zorg besteed aan de integratie in het landschap (één monoliet volume met industriële vormgeving en materiaalgebruik).

Het college heeft die aanvraag op 18 oktober 2002 geweigerd om reden dat ze de aanvraag niet beschouwden als agrarisch of para agrarisch en niet in overeenstemming achten met het karakter van het gebied.

Deputatie heeft het beroep van de aanvrager op 23 januari 2003 ingewilligd.

Het beroep van de gemeente tegen de beslissing van deputatie werd door de minister ingewilligd op 19 februari 2004.

Deze beslissing bevestigt dat het een 'werkelijk en volwaardige agrarische of para-agrarische bedrijfsexploitatie betreft'.

De inwilligingsbeslissing berust voornamelijk op motieven van de slechte integratie, van het toen ingediende ontwerp, in de omgeving.

...

1.7.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een hemelwaterput van 30.000 liter, een buffervolume van 100.000 liter en een oppervlakte van infiltratievoorziening van 203m².

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

De Vlaamse Milieumaatschappij bracht op 4 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit i.v.m. de watertoets. De voorwaarden van dat advies zijn in acht te nemen.

2.7.2 De juridische aspecten

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

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt het oprichten van 2 loodsen i.f.v. een landbouw- en loonwerkbedrijf.

Het gaat hier om een bedrijfszetel in functie van een gedeeltelijk agrarisch en gedeeltelijke para-agrarisch bedrijf, zoals onder meer blijkt uit het advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling en het besluit d.d. 19 februari 2004 van de Vlaamse minister blijkt dat de activiteit van het loonwerkbedrijf als para-agrarisch te beschouwen is.

Bijgevolg zijn de gevraagde werken principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.7.3 De goede ruimtelijke ordening

De bouwplaats is gelegen ten noorden van het landelijk woonlint langsheen de [REDACTED] en rechtover een groot serrebedrijf. De voorgestelde inplanting van de loodsen langs de voorliggende weg is de meest aangewezen inplantingsplaats op het perceel.

Het betreft een familiaal landbouwbedrijf (3 arbeidskrachten uit hetzelfde gezin). Door de specificiteit van de aangevraagde activiteiten, inzonderheid de loonwerken, vindt het merendeel van de activiteiten niet op het bedrijf zelf plaats, maar worden deze extern uitgeoefend. Het aantal voertuigbewegingen blijft volgens de aanvrager beperkt tot gemiddeld ca. 4 à 5 voertuigbewegingen per dag. De (permanente) activiteiten op het bedrijf zelf beperken zich tot het houden van een 20-tal runderen. Het bedrijfsperceel wordt dan ook voornamelijk gebruikt voor de opslag van landbouwmateriaal en materieel hetgeen niet als hinderlijk kan worden weerhouden.

...

Het bouwterrein is net buiten de contouren van het BPA Gentbos gelegen, zodat geen strijdigheid hiermee kan vastgesteld worden. Dit bijzondere plan van aanleg legt de openheid van het plangebied planmatig vast. Er wordt in dit ontwerp, dat buiten het plangebied met voornoemd bpa gehouden werd, voldoende rekening gehouden met de landschappelijke waarde van dit gebied. Zo wordt aangesloten bij de bestaande wegenis en bebouwing, en worden tussen de gebouwen doorzichten richting Gentbos gecreëerd zodat het ruimtegevoel voor de omwonenden behouden blijft.

Voor de vormgeving en integratie van het bedrijf werd mede beroep gedaan begeleid op de provinciale dienst Landbouw en Platteland dat adviezen verstrekt inzake geïntegreerde agrarisch bouwen. De uitvoering met baksteen (groot formaat) en afwerking met houtprofielplaten zorgen voor een landelijke uitstraling kleiner dan die van het nabij gelegen serrecomplex. Verder zijn de vormgeving en de configuratie van de gebouwen in overeenstemming met de architectonische eigenheid van de agrarische bedrijfsgebouwen in Vlaanderen. De voorgestelde landschappelijke inkleding met een boomgaard, en goed gelokaliseerde beperkte groenschermen, draagt bij tot een landelijke integratie bij het noordelijk gelegen groengebied zonder ernstige weerslag op bestaande zichtlijnen. Het voorstel om op geïntegreerde wijze aan erfbeplanting te doen kan bezwaarlijk appellant ten kwade geduid worden. In deze omgeving worden de openruimte kamers vaak afgeboord of doorsneden met bomenrijen en –groepen, zodat de voorgestelde landschapsintegratie niet als vreemd zal ervaren worden.

Het bouwterrein is op ca. 300 m van het Habitatrichtlijngebied ([REDACTED]) gelegen. Er blijft voldoende afstand ten opzichte van [REDACTED] behouden. Tussen het Habitatrichtlijngebied en het bouwterrein bevindt zich een serrecomplex en een ruime, onbebouwde, maar actief bewerkte agrarische zone, zodat door de voorgenomen nieuwe inplanting geen aanzienlijke negatieve gevolgen op het functioneren van het Habitatrichtlijngebied te verwachten vallen. Volgens de biologische waarderingskaart wordt de bouwplaats niet als waardevol aanzien en vallen geen negatieve effecten te verwachten.

Het bouwterrein is gelegen langs de gemeenteweg [REDACTED]. Deze weg is voorzien van een kws-verharding en is uitgerust met alle nutsvoorzieningen. De ontsluiting van de bedrijfsexploitatie zelf met de landbouwvoertuigen zal evenwel gebeuren langs de [REDACTED]. Deze straat is een voldoende brede openbare weg, eveneens voorzien van de nodige verhardingen en nutsvoorzieningen en hierdoor geschikt is voor de doorgang van grote landbouwmachines. Om de [REDACTED] te bereiken, wordt gebruik gemaakt van de bestaande [REDACTED], die momenteel reeds wordt benut als doorsteek voor landbouwvoertuigen (uitgerust met een tractorsluis). Op die manier kan de gemeenteweg [REDACTED] gevrijwaard worden van bijkomend landbouwverkeer, wat de verkeersafwikkeling ten goede komt. Het

landbouwverkeer dat door de aanvragers wordt gegenereerd, interfereert op die manier ook niet met het verkeer van het nabijgelegen serrebedrijf aan de gemeenteweg Gentbos, zodat geen gevaarlijke verkeerssituaties kunnen ontstaan

...

Het nieuwe complex zal door opstelling, uitvoering en beplanting verwijzen naar traditionele hoevegebouwen met landschappelijk aangenaam beeld. De gebouwen zijn duidelijk gestructureerd ingeplant, hetgeen een overzichtelijk geheel geeft en zal zorgen voor een efficiënte uitbating. Ze kunnen moeilijk als visueel hinderend worden beschouwd te meer omdat op de achtergrond van het gezichtsveld een groot serrecomplex staat en een aantal versnipperd ingeplante woningen. Het serrecomplex ligt op amper 100m van de bouwplaats van deze aanvraag en is van schaal beduidend groter.

Reuk en lawaaihinder zijn niet eigen aan een zetel van een bedrijf met de bestemming 'landbouwloonwerk' en in beperkte mate 'rundveehouderij'. Van geurhinder kan moeilijk sprake zijn gezien de mestvaalt overdekt is en geïntegreerd in het gebouw. De dichtste woningen langs de [REDACTED] situeren zich op ± 250 m van de bouwplaats en de dichtste woningen langs de [REDACTED] situeren zich op ± 370 m van de bouwplaats zodat mogelijke hinder beperkt zal zijn, en de maat van normale burenhinder voor percelen grenzend aan agrarisch gebied niet zal overstijgen. Het woonklimaat van de woongebieden zal niet in het gedrang worden gebracht.

Deze nieuwe vestiging wordt aanzien als een verantwoorde bedrijfsverplaatsing van een leefbaar bedrijf dat hierdoor de noodzakelijke expansie kan realiseren zonder afbreuk te doen aan een goede en efficiënte landinrichting.

Er wordt vastgesteld dat de in de titel vermelde sleufsilo niet voorzien is op het plan en derhalve geen deel uit maakt van de aanvraag, noch deel kan uitmaken van de vergunning

...

Dit is de bestreden beslissing.

[REDACTED] heeft met een aangetekende brief van 23 juli 2010 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2010/0684/SA/3/0631.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen wijzen er op dat hun woningen zich op ongeveer 250 meter van de bouwplaats bevinden en dat, gelet op het niet-grondgebonden karakter van de activiteiten, er zich aanzienlijke verkeersdruk zal voordoen door het dagelijkse aan- en afrijden van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat van zware landbouwvoertuigen. Ze wijzen er verder op dat zij visuele hinder zullen ondervinden door het aansnijden van het achterliggende open ruimtegebied.

2.

De tussenkomenende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen en lichten dit als volgt toe:

“ ...

Deze bewoners van de [REDACTED] klagen nu op hun beurt voor een “verlies aan uitzicht” in hun achtertuin. De andere bewoners klagen niet.

Vanuit hun woning kunnen ze onmogelijk de achterliggende weide van verzoeker zien gezien achter hun woning een grote tuin ligt.

Daarenboven staat vast dat:

- *De tuin van **de woning** [REDACTED] enkele meters langer is dan de andere tuinen en slechts voor de helft aan de weide van verzoekers paalt. Vanuit de woning ziet deze bewoner enkel de naast hem gebouwde huizen die op amper enkele meters afstand staan. Het is pas als deze bewoner helemaal aan het einde van zijn tuin staat en over de afrastering leunt dat hij een zijdelings zicht kan hebben op het perceel van verzoeker waar de inplanting zou komen. (stuk 9).*
- *De tuin van de **woning** [REDACTED] eindigt in een boomgaard waardoor direct zicht op de achterliggende weide zelfs quasi onmogelijk is, laat staan zijdelings zicht.*
- *De tuin van de **woning** [REDACTED] eindigt in een reeks dierenhokken met geiten (stuk 9: foto)*

Alleen de verzetdoende partijen aan nummer [REDACTED] palen aan het perceel van verzoeker. Het is enkel als de verzetdoende partijen over de haag of afsluiting hangen van hun percelen dat zij de loods in de verte – op een afstand van ongeveer 250 meter – zullen kunnen ontwaren. Zij kunnen dan ook het serrecomplex zien van de [REDACTED], de huizen aan het einde van het [REDACTED] en het proefcentrum van het Ministerie van Landbouw.

De verzetdoende partij aan nummer 66 paalt helemaal niet aan het perceel van verzoeker (stuk 7) maar aan een maïsveld, perceel 77a op het plan en waardoor er a priori geen belang is in hoofde van tweede verzetdoende partij. De bewoner van [REDACTED] ziet zelfs helemaal niets en wat blijkt uit de foto's genomen achteraan diens tuin (stuk 10).

Verzoekers benadrukken tenslotte dat slechts 4 partijen die aan de [REDACTED] onen zich verzetten tegen de vergunning terwijl daar minstens nog 15 andere woningen staan die

dezelfde “hinder” zouden kunnen ondervinden als de verzetdoende partijen en die zich niet verzetten tegen de komst van 2 loodsen. Wel integendeel, er zijn omwonenden die verzoekers steunen in hun project en wat blijkt uit de massale steunpetities die op het gemeentehuis werden bezorgd toen verzoekers hun project indienden.

3.

Tweede verzetdoende partijen menen dat zij hinder zullen ondervinden van de “aanzienlijke” verkeersdrukke door het dagelijkse aan- en afrijden van zware landbouwvoertuigen en dit van ’s ochtends zeer vroeg tot ’s avonds zeer laat.

Dit is onjuist.

3.a het aantal voertuigbewegingen zal beperkt blijven tot 4 à 5 per dag.

3.b de landbouwvoertuigen van verzoekers zullen geen uitweg nemen via de [REDACTED] maar wel via [REDACTED] en dan via de [REDACTED] (...). De voertuigen van verzoekers passeren de woningen van de verzetdoende partijen niet, noch van de eerste noch van de tweede verzetdoende partij.

De tweede verzetdoende partijen wonen zelf aan een drukke rijbaan die leidt naar het centrum van [REDACTED] en kunnen zich dan moeilijk beklagen over verkeer dat zij vanuit hun woning noch kunnen zien noch kunnen horen.

4.

Daarnaast menen tweede verzetdoende partijen dat zij door het aansnijden van een open ruimtegebied visuele hinder zullen lijden.

Nog afgezien van het feit dat enkel de tuin – en welke in het merendeel van de gevallen afgesloten is, zelfs met een haag van 2 meter- van verzetdoende partijen uitkijkt op het perceel van verzoekers, dat de geplande loods “zijdelings” ligt aan het einde van het perceel van verzoekers, op een afstand van minstens 250 meter, kunnen verzetdoende partijen moeilijk voorhouden dat zij visuele hinder zullen ondervinden.

...”

4.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen als volgt:

“ ...

Verzoekende partijen zijn allen woonachtig te [REDACTED], aan de [REDACTED]. De woning van verzoekende partijen situeert zich op ongeveer 250 m van de bouwplaats, zoals vergund in het bestreden besluit.

In het verzoekschrift tot tussenkomst wordt gesuggereerd dat de [REDACTED] de belangrijkste weg is om in het centrum te geraken. Dit is helemaal niet het geval hetgeen moge blijken uit de hierna volgende foto’s.

[foto]

[REDACTED] niet ingericht met rijstroken in beide richtingen waar men mekaar normaal kan kruisen. In de [REDACTED] is dit niet mogelijk zonder te vertragen en zonder dat één van de tegenliggers over de afgeschuinde borduur rijdt. Bovendien liggen er in het midden van de straat nog twee verkeersdrempels, hetgeen aan toont dat de [REDACTED] geen echte doorgangsweg is en het verkeer beperkt is.

tussenkommende partijen trachten te doen geloven dat de [REDACTED] haast een KMO-zone vormt waar stof- en geluidshinder reeds legio zouden zijn. Niets is minder waar. Uit de bij

deze wederantwoordnota gevoegde foto's (stuk nr. 7) blijkt dat "deze bedrijven" woninghuizen betreffen waarin de "zaakvoerder" privé woonachtig is.

■■■■■ (■■■■■) is geen winkel, maar een woonhuis van een zelfstandige van elektriciteitswerken. et zoals bij ■■■■■ (■■■■■) en ■■■■■ (■■■■■) – maar thans verhuisd) gaat het om een zelfstandige die zijn thuisadres opgeeft in de gouden gids zonder enige (licht)reclame op de particuliere woning zelf. Het ■■■■■ (■■■■■) is op hetzelfde adres gevestigd als de ■■■■■ waar de rustgevende omgeving een troef is.

Het is tendentieus en derhalve niet ernstig te beweren dat dit soort vestigingen "stof- en geluidshinder" zouden veroorzaken zoals een bedrijvenpark of KMO-zone. Het toont alleszins een totaal gebrek aan objectieve informatie in het verzoekschrift tot tussenkomst aan.

Ook wordt door tussenkomende partijen ten onrechte beweerd dat de woningen van verzoekende partijen "recent zijn gebouwd binnen een recente verkaveling en die toendertijd protest uitlokte van de bewoners aan de overzijde van de ■■■■■percelen omdat hun uitzicht "geschonden" was en zij in plaats van uitzicht op weilanden, uitzicht kregen op woningen en een druk bereden straat". De onjuistheid van een druk bereden straat werd hoger reeds aangetoond. Bovendien zijn de woningen van verzoekende partijen reeds tussen de 10 en de 20 jaar oud. De verkaveling is bijna 20 jaar oud. De bewering dat de verkaveling gepaard ging met protest van de bewoners aan de overzijde van de ■■■■■ is onjuist en wordt op geen enkele wijze bewezen. De weinige woningen tegenover de bestaande verkaveling zijn 180° anders georiënteerd omwille van de toenmalige tramlijnen die parallel liepen met de ■■■■■.

Hoe dan ook wordt geenszins weerlegd dat verzoekende partijen een visuele hinder zullen leiden door het aansnijden van een open ruimtegebied. Alle verzoekende partijen kunnen vanuit de leefruimte, de keuken, de tuin of de kamers van hun woning het bouwterrein van tussenkomende partijen zien. Zoals de bij het verzoekschrift tot nietigverklaring gevoegde foto's beschikken verzoekende partijen duidelijk over een zicht op het ■■■■■. De tuin achteraan woning ■■■■■ is volledig open. De boomgaard behorend bij de woning ■■■■■ betreft 5 eiken die voldoende hoog opgesnoeid zijn om, zowel vanuit de keuken als de living een perfect zicht op het ■■■■■ te hebben. Het geitenhok staat niet bij woning ■■■■■, maar bij woning ■■■■■ en is zodanig opgesteld dat het zicht naar achteren niet gehinderd wordt.

Het is pertinent onjuist dat verzoekende partijen "over de haag of de afsluiting moeten hangen om de loods te zien". De door tussenkomende partijen voorgelegde foto's geven een volstrekt onjuist beeld.

Het gegeven dat de eigendom ■■■■■ van vierde verzoekende partij niet paalt aan het terrein van tussenkomende partijen is niet relevant. Van zodra de maïs afgereden is, beschikt vierde verzoekende partij over een zicht naar achteren. Dit wordt duidelijk aangetoond met onderstaande foto vanuit de tuin ■■■■■.

[foto]

Gelet op het niet grond gebonden karakter van de activiteiten zal er zich aanzienlijke verkeersdrukke voordoen door een dagelijkse aan- en afrijden, van 's ochtends zeer vroeg tot 's avonds laat, van zware landbouwvoertuigen. De bewering van tussenkomende partijen dat het aantal voertuigbewegingen zal beperkt blijven tot 4 à 5 per dag is niet

realistisch voor een leefbaar bedrijf. Verzoekende partijen zullen vanzelfsprekend deze bewegingen zien en horen.

Tenslotte wordt de bewering (p. 7 van het verzoekschrift tot tussenkomst) dat de geplande loods “zijdelings (ligt) aan het einde van het perceel van verzoekers” is onjuist. De vergunde loodsen liggen perfect in het verlengde van de tuinen van verzoekende partijen. Door de huidige opstelling van de twee loodsen is een visuele impact in feite zoals deze van een loods van 70 op 60 m. De op te richten gebouwen liggen quasi in het midden van de open ruimte, van welke hoek men ook kijkt.

Het doorzicht van 10 m is verwaarloosbaar tegenover de totale breedte. Het zal enkel een zeer beperkte doorkijk toelaten voor 2 à 3 woningen. De aan te planten bomen/struiken zal het beton en de bakstenen wat wegsteken, maar tevens bijdragen tot het verdwijnen van het open karakter van de omgeving.

Tussenkommende partijen verwijzen ook te pas en te onpas naar de serres van [REDACTED], de loods van het Ministerie van Landbouw, [REDACTED] in de [REDACTED], het [REDACTED] en het [REDACTED] in de [REDACTED]. Al deze bedrijven werden evenwel opgericht in een tijd dat er qua ruimtelijke ordening minder dwingende regels waren en waren de bedrijven bij aanvang veel kleiner dan ze nu zijn. Bovendien hebben zij vanuit het zicht van verzoekende partijen in [REDACTED] niet hetzelfde impact als de bij de bestreden beslissing vergunde loodsen van tussenkommende partijen. Tenslotte is het niet omdat er in het verleden nogal los met vergunningen werd omgesprongen dat dit ook naar de toekomst toe zo zou moeten blijven.

3. Het is duidelijk en niet voor ernstige betwisting vatbaar dat verzoekende partijen overeenkomstig art. 4.8.16 § 1, 3° VCRO als natuurlijke personen die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel kunnen ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing, over het rechtens vereiste belang voor het indienen van de vordering tot nietigverklaring van de bestreden beslissing beschikken.

...”

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 in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, 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 vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De Raad aanvaardt de ingeroepen visuele hinder en de verkeershinder door het af- en aanrijden van zware landbouwvoertuigen. 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.

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

De door de tussenkomende partijen opgeworpen exceptie wordt dan ook niet aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1 § 1 en § 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht. Ze lichten dit als volgt toe:

“ ...

Zoals meermaals benadrukt werd een eerdere gelijkaardige aanvraag van de heer en mevrouw [REDACTED] definitief geweigerd bij Ministerieel Besluit van 19 februari 2004.

De eerste aanvraag had één loods tot voorwerp met een oppervlakte van 1540m², terwijl het thans vergunde project twee loodsen met een totale oppervlakte van 1855m², omgeven met betonverharding, tot voorwerp heeft.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van die omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van het gebruik, de aard en het voorkomen van de in die buurt aanwezige gebouwen of open ruimten.

De eerste aanvraag werd bij Ministerieel Besluit van 19 februari 2004 van de Vlaamse Minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie definitief geweigerd wegens onverenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening...

De vergunningverlenende overheid was dan ook duidelijk overtuigd dat het open karakter van het gebied dient behouden te blijven.

Verzoekende partijen hebben thans een rechtstreeks zicht op een uitgestrekt open gebied in de richting van het [REDACTED], een park- en natuurgebied. Door een grootschalig bedrijf, vergund midden in dit gebied, wordt de harmonieuze en landelijke plaatselijke aanleg in het gedrang gebracht.

De visuele impact van de thans vergunde bouwwerken is groter dan de eerste geweigerde aanvraag aangezien de 2 loodsen loodrecht tegenover elkaar staan, waardoor vanuit elke richting de indruk van een zeer grote constructie ontstaat.

Het aanleggen van een boomgaard als buffer naar de woonzone toe doet hieraan geen enkele afbreuk. Het bewijst alleen maar dat de inplanting van een dergelijk grootschalig bedrijf storend werkt voor de omgeving.

Uit plannen blijkt dat bijna de totale oppervlakte van de loodsen bestemd is voor het stallen van landbouwmachines. Slechts een zeer beperkte oppervlakte wordt voorbehouden voor het stallen van vee (4 runderboxen van ongeveer 15m²). Het gaat dan ook geenszins om een grondgebonden activiteit.

In het zuidelijk open ruimtegebied moet, vanuit de zorg voor een goede ruimtelijke ordening, het behoud van de open ruimte vooropstaan. Dit is ook nog steeds de beleidsdoelstelling van de gemeente Merelbeke.

De bestreden vergunning is dan ook niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Er is geen enkel beleidsmatig motief aanwezig om thans anders te oordelen.

Dit blijkt ook uit het negatief advies van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente [REDACTED] en de weigeringsbeslissing van 2 maart 2010.

Nergens wordt in de bestreden beslissing van 3 juni 2010 van de Deputatie van de Provincieraad van Oost-Vlaanderen aangegeven waarom wordt afgeweken van het reeds lang aangehouden en zeer duidelijk standpunt dat het open karakter van het gebied dient bewaard te worden. De inplanting gebeurt op quasi dezelfde plaats en heeft eveneens tot gevolg dat het open gebied doormidden wordt gesneden door een grootschalig project. De "inpassing" van de gebouwen doet hieraan geen afbreuk.

Gelet op de steeds benadrukte beleidslijn van behoud van de open ruimte mochten verzoekende partijen erop vertrouwen dat deze lijn ook zou gevolgd worden bij de beoordeling van latere aanvragen.

Minstens valt in de bestreden beslissing niet af te leiden op grond waarvan thans hiervan wel wordt afgeweken.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop het volgende:

"...

Beide voorgestelde projecten verschillen in zeer grote mate van elkaar, en zijn geenszins – zoals verzoekers voorhouden - gelijkaardig. Het oorspronkelijk aangevraagde ontwerp voorzag in één monoliet blok met industriële vormgeving en materiaalkeuze.

Het huidige, nieuwe voorstel werd in overleg met de provinciale dienst Landbouw en Platteland opgemaakt met het oog op een goede inpassing in de plaatselijke omgeving.

In de motivatie van de bestreden beslissing valt te lezen dat aan de voorheen opgeworpen bezwaren met het huidig voorziene project wordt verholpen. Zo werd de

schaal van het oorspronkelijk aangevraagde project aanzienlijk verminderd door het voorgestelde volume van 1 groot gebouw op te splitsten in 2 afzonderlijke gebouwen dewelke lager zijn en een landelijke uitstraling hebben. De schaal van het huidige project is daarenboven duidelijk ondergeschikt aan deze van het aan de overzijde van de straat gelegen serrecomplex.

Er werd gekozen voor de oprichting van twee loodsen met een meer landelijk karakter welke in meer landelijke materialen worden uitgevoerd.

Ook werd de ruimtelijke inpasbaarheid verbeterd door de aanleg van een boomgaard, en goed gelokaliseerde beperkte groenschermen: "In deze omgeving worden de openruimtekamers vaak afgeboord of doorsneden met bomenrijen en -groepen, zodat de voorgestelde landschapsintegratie niet als vreemd zal ervaren worden" (stuk 16, p 8).

De mogelijkheid tot de bouw van een (para-)agrarisch bedrijf in agrarisch gebied is het gevolg van de bestemming van het gebied zoals ingekleurd op het geldende gewestplan, en niet het gevolg van huidige bestreden beslissing. Het op vandaag beoogde project is principieel en wettelijk vergunbaar.

Het betreffende gebied dient niet als 'openruimtegebied' te worden behouden.

*De term 'openruimtegebied' is hier trouwens niet op zijn plaats. Verzoekers hebben op vandaag een zicht op een aantal akkerlanden hetwelke zich ongeveer 500m ver uitstrekt. Bovendien staat op de achtergrond van dit zicht een groot serrecomplex en een aantal verspreid staande gebouwen. Er is op vandaag reeds sprake van een versnipperd agrarisch gebied. (cfr. Advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, stuk 11).
..."*

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

" ...

Het college van burgemeester en schepenen had reeds gesteld dat een nieuwe beoordeling van het dossier mogelijk is temeer nu de destijds ingediende plannen werden aangepast en het dossier op verschillende punten werd verduidelijkt o.m. door een meer gedetailleerde omschrijving van de op de betrokken locatie te vestigen activiteiten, een duidelijker beeld op de aan te brengen verhardingen, waterafvoervoorzieningen, groenaanplantingen en te gebruiken materialen.

Het college oordeelde dat zij deze nieuwe gegevens moest evalueren in functie van de inpassing in de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften (legaliteit), de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg (opportuniteit) en overwoog dat de inrichting van verzoeker principieel kan worden toegelaten in landbouwgebied.

Niets belet de aanvrager om – rekening houdend met de redenen van weigering van de eerste aanvraag – een tweede aanvraag in te dienen die met de eerdere bezwaren rekening houdt

De eerste aanvraag werd afgewezen omdat het toen ingediende ontwerp één grote loods betrof en wat de inplanting van één monoliet blok in het landschap zou betekenen.

Verzoekers hebben dit in rekening genomen in hun nieuwe aanvraag en afgestapt van de bouw van een monoliet blok naar een ont dubbeld en in hoogte trapsgewijs opgebouwd – en duurder- bouwwerk met materialen zowel aan de muren als op de daken die overeenstemmen met de omliggende bouwwerken en woningen en die omringd werden door een hoogstammige boomgaard en waardoor de stedenbouwkundige vergunning wel werd toegekend door de Deputatie.

Zoals de Bestendige Deputatie terecht stelt dient de overheid de aanvraag te toetsten aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats.

De verzetdoende partijen stellen dat de vergunning nu zeker niet mag worden toegekend omdat het volume bij de opsplitsing die verzoekers in hun aanvraag gemaakt hebben naar twee gebouwen groter is dan één volledig gebouw zoals voorzien in de eerdere aanvraag.

In casu is het volume irrelevant nu het grootste en meest aangehaalde bezwaar de inbreuk op de openheid van het gebied betreft. Door de grote loods die één groot blok zou vormen in twee te delen met een ruimte van minstens 10 meter tussen de gebouwen en met variabele nokhoogtes sluit het geheel aan bij de bestaande bebouwing en omgeving.

Het staat bovendien vast dat het te bebouwen terrein (net) buiten het gebied valt waarvoor het Bijzonder Plan van Aanleg Gentbos de openheid van het plangebied vastlegt.

In casu moesten verzoekers dus geen rekening houden met dit BPA, maar zij deden dit toch door onder meer doorzichten tussen de gebouwen te creëren, deze gebouwen op te richten conform de architectonische eigenheid van agrarische bedrijfsgebouwen in Vlaanderen en een boomgaard en beperkte groenschermen te voorzien. Verzoekers hebben aldus rekening gehouden met de landschappelijke waarde van het gebied.

Dat het project dan ook niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, is dan ook manifest onjuist.

Terecht stelt de bestendige deputatie dat:...
...

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota niets wezenlijks toe aan wat zij in het inleidende verzoekschrift hebben uiteengezet.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en waarbij de Raad dient na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft

uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

2.

De bouwplaats ligt volgens de verwerende partij *'in een open, met bebouwing versnipperd, agrarisch gebied.'* Het geplande project wordt in de bestreden beslissing als volgt omschreven:

" ...

De aanvraag bestaat uit het oprichten van 2 loodsen met daarin bergruimte, een magazijn, een bureau- en sanitaire ruimte, een rundveestal, een overdekte mestvaalt en stelplaats voor de landbouw en loonwerkmachines.

De loodsen worden haaks op elkaar ingeplant met tussen de 2 loodsen (afstand van 10 m) een spuitplaats die afgesloten wordt door een dubbele poort.

De grootste loods wordt ingeplant op 36m van de rooilijn en heeft afmetingen van 40 m op 28 m. Deze loods is gedeeltelijk open, heeft een kroonlijsthoogte van 3,3 m en een kroonlijsthoogte van 8,4 m. De kleinere loods wordt ingeplant op 15 m van de rooilijn en op 41 m vanaf de perceelsgrens onderaan het perceel. Deze loods heeft afmetingen van 35 m op 21 m, een kroonlijsthoogte van 3,1 m en een nokhoogte van 7 m.

..."

Gelet op de voormelde omschrijving en de bij het dossier gevoegde plannen, kan met de verzoekende partijen in alle redelijkheid worden vastgesteld dat het geplande project, met een oppervlakte van 1855m², vrij omvangrijk is.

De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid van dit project met de in de omgeving bestaande toestand, zijnde het versnipperd open agrarisch gebied, als volgt:

" ...

Het bouwterrein is net buiten de contouren van het BPA Gentbos gelegen, zodat geen strijdigheid hiermee kan vastgesteld worden. Dit bijzondere plan van aanleg legt de openheid van het plangebied planmatig vast. Er wordt in dit ontwerp, dat buiten het plangebied met voornoemd bpa gehouden werd, voldoende rekening gehouden met de landschappelijke waarde van dit gebied. Zo wordt aangesloten bij de bestaande wegenis en bebouwing, en worden tussen de gebouwen doorzichten richting Gentbos gecreëerd zodat het ruimtegevoel voor de omwonenden behouden blijft.

Voor de vormgeving en integratie van het bedrijf werd mede beroep gedaan begeleid op de provinciale dienst Landbouw en Platteland dat adviezen verstrekt inzake geïntegreerde agrarisch bouwen. De uitvoering met baksteen (groot formaat) en afwerking met houtprofielplaten zorgen voor een landelijke uitstraling kleiner dan die van het nabij gelegen serrecomplex. Verder zijn de vormgeving en de configuratie van de gebouwen in overeenstemming met de architectonische eigenheid van de agrarische bedrijfsgebouwen in Vlaanderen. De voorgestelde landschappelijke inkleding met een boomgaard, en goed gelokaliseerde beperkte groenschermen, draagt bij tot een landelijke integratie bij het noordelijk gelegen groengebied zonder ernstige weerslag op bestaande zichtlijnen. Het voorstel om op geïntegreerde wijze aan erfbeplanting te doen kan bezwaarlijk appellant ten kwade geduid worden. In deze omgeving worden de openruimte kamers vaak afgeboord of doorsneden met bomenrijen en –groepen, zodat de voorgestelde landschapsintegratie niet als vreemd zal ervaren worden.

Het bouwterrein is op ca. 300 m van het Habitatrichtlijngebied () gelegen. Er blijft voldoende afstand ten opzichte van het behouden. Tussen het Habitatrichtlijngebied en het bouwterrein bevindt zich een serrecomplex en een ruime, onbebouwde, maar actief bewerkte agrarische zone, zodat door de voorgenomen nieuwe inplanting geen aanzienlijke negatieve gevolgen op het functioneren van het Habitatrichtlijngebied te verwachten vallen. Volgens de biologische waarderingskaart wordt de bouwplaats niet als waardevol aanzien en vallen geen negatieve effecten te verwachten.

...

Het nieuwe complex zal door opstelling, uitvoering en beplanting verwijzen naar traditionele hoevegebouwen met landschappelijk aangenaam beeld. De gebouwen zijn duidelijk gestructureerd ingeplant, hetgeen een overzichtelijk geheel geeft en zal zorgen voor een efficiënte uitbating. Ze kunnen moeilijk als visueel hinderend worden beschouwd te meer omdat op de achtergrond van het gezichtsveld een groot serrecomplex staat en een aantal versnipperd ingeplante woningen. Het serrecomplex ligt op amper 100m van de bouwplaats van deze aanvraag en is van schaal beduidend groter.

Reuk en lawaaihinder zijn niet eigen aan een zetel van een bedrijf met de bestemming 'landbouwloonwerk' en in beperkte mate 'rundveehouderij'. Van geurhinder kan moeilijk sprake zijn gezien de mestvaalt overdekt is en geïntegreerd in het gebouw. De dichtste woningen langs de situeren zich op ± 250 m van de bouwplaats en de dichtste woningen langs de situeren zich op ± 370 m van de bouwplaats zodat mogelijke hinder beperkt zal zijn, en de maat van normale burenhinder voor percelen grenzend aan agrarisch gebied niet zal overstijgen. Het woonklimaat van de woongebieden zal niet in het gedrang worden gebracht.

...

3.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening, en meer in het bijzonder met het aanwezige open ruimtegebied. De verwerende partij had in tegendeel juist des te concreter dienen te motiveren waarom een project met een dergelijke omvang verenigbaar is met het openruimte gebied, nu in de bezwaren specifiek gewezen werd op de impact van het project op het gebied en het college van burgemeester en schepenen de beslissing daarom weigerde.

Het project is niet gelegen binnen de contouren van het BPA Gentbos, waarbij de openheid van het gebied wordt vastgelegd, doch dient de verwerende partij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, die langs de zijde Gentbos waar het betrokken project gepland wordt, gekenmerkt wordt door een open landschap met op de achtergrond de bebouwing gelegen langs de , zoals blijkt uit de fotoreportage gevoegd bij het verzoekschrift.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt echter niet afdoende of er in concreto rekening werd gehouden met het openruimte gebied waarbinnen het project wordt voorzien, en de impact van het geplande project op dit gebied. De verwerende partij verwijst weliswaar naar de aansluiting bij de bebouwing, de gestructureerde inplanting en de doorzichten die tussen de loodsen worden voorzien, doch hierbij lijkt zij geen rekening te houden met de omvang van het geplande project, dat door de opsplitsing in twee loodsen nog groter is geworden dan het eerder geweigerde project waarbij één grote loods werd voorzien.

De verwijzing naar het serrecomplex dat gelegen is op 100 meter en een beduidend grotere schaal heeft, kan niet volstaan om te oordelen dat het geplande project niet visueel hinderend zou zijn. Dit serrecomplex is immers aan de overzijde van de straat gelegen, en dus niet in het bestaande open ruimtegebied waarbinnen het geplande project wordt voorzien.

De omstandigheid dat wordt voorzien in een landschappelijke inkleding met een boomgaard en beperkte groenschermen, kan evenmin volstaan om te oordelen dat het betrokken project in de omgeving past aangezien de omgeving aan die zijde van de straat Gentbos juist wordt gekenmerkt door een open landschap. De Raad ziet niet in hoe de aanplant van een boomgaard en (beperkte) groenschermen het omvangrijke project meer kan integreren in dit openruimte gebied.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1, 1° b en §2, eerste lid 1° en 2° VCRO schendt aangezien niet op een afdoende en pertinente wijze wordt aangetoond dat het geplande project in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

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

VII. KOSTEN VAN HET GEDING

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota ondergeschikt vraagt om de kosten ten laste te leggen van het Vlaams Gewest, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet kan worden bijgetreden.

De Raad ziet immers niet in hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

De omstandigheid dat de verwerende partij in deze is opgetreden als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, ontslaat de verwerende partij geenszins van de verplichting om vermelde opdracht, dit wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak doen over een vergunningsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

Aangezien de verwerende partij ten gronde in het ongelijk is gesteld, dient zij dan ook de kosten van het beroep te dragen.

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 3 juni 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een machineloods, een rundveestal, een bergplaats, een mestvaalt en de aanleg van bijkomende verharding, met uitsluiting van het in de aanvraag vermelde item 'sleufsilos', dat niet werd aangeduid op het plan, op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

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

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER