

# Raad voor Vergunningsbetwistingen

## ARREST

nr. A/2015/0304 van 19 mei 2015  
in de zaak 1314/0167/A/8/0162

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente Kluisbergen**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Karolien BEKE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

bijgestaan door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomende partijen:* 1. de heer **Bart VAN WAMBEKE**  
2. mevrouw **Ria DEMEULEMEESTER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jan VAN DEN NOORTGATE  
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Einestraat 22  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 november 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 19 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kluisbergen van 30 april 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een veestal.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Kluisbergen, Meersestraat 13 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 345A en 347A.

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

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 30 maart 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 april 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien BEKE die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Nele CROMBEZ die loco advocaat Jan VAN DEN NOORTGATE verschijnt voor de tussenkommende 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**

De heer Bart VAN WAMBEKE en mevrouw Ria DEMEULEMEESTER verzoeken met een aangetekende brief van 6 januari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 11 maart 2014 de tussenkommende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **IV. FEITEN**

Op 14 januari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kluisbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een veestal”*.

Voor dezelfde percelen was voordien een stedenbouwkundig attest aangevraagd voor het bouwen van een machineloods, dat geweigerd werd op 5 mei 2010.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde', gelegen in agrarisch gebied met landschappelijke of 'bijzondere' waarde (vallei- of brongebied).

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 februari 2013 tot en met 5 maart 2013, worden zes bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 18 februari 2013 een gunstig advies uit mits naleving van volgende voorwaarden:

- het project wordt beperkt tot het bouwen van een stal;
- de stal wordt zo goed mogelijk geïntegreerd in de omgeving door gebruik te maken van aangepaste bouwmaterialen;
- er dienen nestgelegenheden voorzien te worden op de gevel.

De verzoekende partij verleent op 27 maart 2013 een omstandig ongunstig advies.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 5 februari 2013 een gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke beoordeling vervat in het preadvies van de verzoekende partij en verleent op 24 april 2013 een ongunstig advies.

De verzoekende partij weigert op 30 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 6. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

*De aanvraag situeert zich op een perceel gelegen tussen de Rijtgracht en Schelde en dit ter hoogte van het gehucht Meerse. De Meersestraat vormt een bebouwd lint. De Rijtgracht vormt a.h.w. de grens tussen het bebouwde lint langs de Meersestraat en het open landbouwgebied tussen de Rijtgracht en de Schelde. Het gebied tussen de Rijtgracht en Schelde staat gekend als een relatief open agrarisch landschap zonder bebouwing (op enkele schuilhokjes en silo's na) gekenmerkt door twee afgesneden Scheldearmen.*

*De bouwplaats ligt achter het erf en de boerderijgebouwen van een bestaand landbouwbedrijf langs de Meersestraat. De bouwplaats ligt over de Rijtgracht.*

*De aanvraag betreft het slopen van een schuilhok en het bouwen van een deels open veestal + mestopslag.*

*De nieuwe stal zal een oppervlakte hebben van 25,00 m op 65,00 m, een kroonlijsthoogte van 5,25 m en 3,75 m en een nokhoogte van 9,10 m. De wanden worden opgetrokken uit betonpanelen, de bedaking bestaat uit grijze golfplaten uit vezelcement. Dakhelling 30°. Volume van de stal : 12.694 m³.*

*Links van de stal wordt een mestopslag voorzien van 25 m op 12 m.*

#### 7. Beoordeling van de aanvraag en de goede ruimtelijke ordening

*Gelet op het lineaire karakter van het gehucht Meerse en het open karakter van het achterliggende valleigebied tussen de Rijtgracht en de Schelde, streeft het college ernaar om de zone tussen de Rijtgracht en de Schelde bouwvrij te houden, doch evenwel met behoud van een beperkte mogelijkheid voor bestaande landbouwbedrijven om uit te breiden. In deze zone wenst het college enkele uitbreidingen toe te staan met een maximumhoogte van 1 m 50 en de uitbreidingen dienen binnen een perimeter van 25 m te vallen (vanaf de Rijtgracht). Gebouwen met een grotere hoogte dan 1 m 50 dienen ingeplant te worden op de bebouwbare zone tussen de rijbaan (Meersestraat) en de Rijtgracht.*

*Volgens de stedenbouwkundige voorschriften horende bij het gewestplan Oudenaarde wordt een valleigebied omschreven als een gebied waarin slechts agrarische werken en handelingen mogen worden uitgevoerd die het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden. Het bouwen van een stal met dergelijk groot volume zal onvermijdelijk een grote en ook onherstelbare landschappelijke verstoring zijn van het open agrarisch gebied en wordt dan ook strijdig geacht met de vermelde voorschriften van het gewestplan.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden een heel aantal bezwaren geuit omtrent de voorliggende aanvraag. Hieruit blijkt dat de onmiddellijk omwonenden niet achter de aanvraag staan.*

*Gelet op de lokalisering van de huidige bebouwing op het perceel 282 E, zijn er ook sterke bedenkingen met betrekking tot de bereikbaarheid van de bouwplaats. De aanleg van bijkomende wegen lijkt onvermijdelijk, wat in dit gebied onaanvaardbaar is.*

*De kans op hinder (vnl. geur en geluid) lijkt zeer reëel mede gelet op de omvang van de veestal.*

*Er kan dus geconcludeerd worden dat de aanvraag niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen alsook niet met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 11 juni 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 augustus 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

#### *De juridische aspecten*

*De aanvraag dient getoetst aan het geldende gewestplan. Dat bepaalt dat het terrein gelegen is in vallei- of brongebied.*

*De voorschriften voor vallei- of brongebieden bepalen dat in die gebieden slechts*

agrarische werken en handelingen mogen worden uitgevoerd die het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden.

Wat betreft de agrarische toets dient gesteld dat het hier wel degelijk om een aanvraag in functie van de landbouw staat, zodat de aanvraag deze toets probleemloos doorstaat.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Natuur en Bos en de specifieke situatie van deze cultuurgronden, die klaarblijkelijk ook opgehoogd werden kan bezwaarlijk volgehouden worden dat er een specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren zou zijn dat geschaad zou worden met deze aanvraag.

Wat betreft de landschappelijke inpasbaarheid van het geheel dient vastgesteld te worden dat in de aanvraag weinig gegevens terug te vinden zijn op welke manier appellant de aanvraag tracht te verzoenen met de landschappelijke waarde van deze open omgeving. Deze omgevingen worden (mee) beheerd door de landbouw, het gaat hier immers om cultuurlandschappen, maar bij het realiseren van nieuwe inplantingen dient voldoende aandacht geschonken aan de erfintegratie binnen de specifieke omgeving.

Op dit punt schiet deze aanvraag alsnog tekort, zodat op basis van dit dossier niet kan besloten worden dat de aanvraag de landschappelijke toets doorstaat. Zo ontbreekt op de plannen elke vorm van aanduiding van gewenste verhardingen, hoewel zowel voor, achter (gelet op poort in achtergevel) en links van de stal verhardingen te verwachten zijn.

Het betreffende gebied is opgenomen op de rol voor de opmaak van een gewestelijk RUP in het kader van het AGNAS-programma.

Het college brengt in haar besluit zijn visie uit het GRS over de ontwikkeling van het gebied naar voor:

"Gelet op het lineaire karakter van het gehucht Meerse en het open karakter van het achterliggende valleigebied tussen de Rijtgracht en de Schelde, streeft het college ernaar om de zone tussen de Rijtgracht en de Schelde bouwvrij te houden, doch evenwel met behoud van een beperkte mogelijkheid voor bestaande landbouwbedrijven om uit te breiden. In deze zone wenst het college enkel uitbreidingen toe te staan met een maximumhoogte van 1m50 en de uitbreidingen dienen binnen een perimeter van 25m te vallen (vanaf de Rijtgracht). Gebouwen met een grotere hoogte dan 1m50 dienen ingeplant te worden op de bebouwbare zone tussen de rijbaan (Meersestraat) en de Rijtgracht. "

Het gegeven dat in het GRS gesteld wordt dat de hoogte van nieuwe bebouwing in deze zone niet meer mag bedragen dan 1.50m kan niet gehanteerd worden als beoordelingsgrond, aangezien ruimtelijke structuurplannen eerst moeten omgezet worden in uitvoeringsplannen vooraleer ze doorwerking hebben naar aanvragen voor particulieren.

#### De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het slopen van een schuilhok en het bouwen van een ruime en deels open veestal met een grootte van 25.00m op 65.00m, een kroonlijsthoogte van 5.5m en 3.75m en een nokhoogte van 9.10m.

Het volume van de stal bedraagt 12.694m<sup>3</sup>.

Links van de stal komt wordt bijkomend een mestopslag voorzien van 25m op 12m.

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de aard en de kenmerken van de onmiddellijke omgeving.

*De Rijtgracht vormt hierbij de grens tussen het bebouwde lint langs de Meersestraat en het open landbouwgebied tussen de Rijtgracht en de Schelde, dat een relatief open agrarisch landschap zonder bebouwing uitmaakt, op enkele schuilhokjes en silo's na en gekenmerkt wordt door twee afgesneden Scheldearmen.*

*Gelet op het lineaire karakter van het gehucht Meerse en het zeer open karakter van het achterliggende valleigebied tussen de Rijtgracht en de Schelde, dient er voor gezorgd te worden dat de zone tussen de Rijtgracht en de Schelde met de nodige zorg behandeld wordt, aangezien elke ingreep een sterke landschappelijke impact zal hebben.*

*Er dient een evenwicht gevonden tussen landschapsbehoud en bieden van mogelijkheden voor de landbouw, die hier sterk het landschap mee bepaalt.*

*Zoals hiervoor aangehaald doorstaat voorliggende aanvraag de landschappelijke toets alsnog niet.*

### Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd*

*...*

Na de hoorzitting van 13 augustus 2013 beslist de verwerende partij op 19 september 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 2 augustus 2013.*

*(...)*

### *De juridische aspecten*

*De aanvraag dient getoetst aan het geldende gewestplan. Dat bepaalt dat het terrein gelegen is in vallei- of brongebied.*

*De voorschriften voor vallei- of brongebieden bepalen dat in die gebieden slechts agrarische werken en handelingen mogen worden uitgevoerd die het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden.*

*Wat betreft de agrarische toets dient gesteld dat het hier wel degelijk om een aanvraag in functie van de landbouw staat, zodat de aanvraag deze toets probleemloos doorstaat.*

*Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Natuur en Bos en de specifieke situatie van deze cultuurgronden, die klaarblijkelijk ook opgehoogd werden kan bezwaarlijk volgehouden worden dat er een specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren zou zijn dat geschaad zou worden met deze aanvraag.*

*Wat betreft de landschappelijke inpasbaarheid van het geheel dient vastgesteld te worden dat in de aanvraag weinig gegevens terug te vinden zijn op welke manier appellant de aanvraag tracht te verzoenen met de landschappelijke waarde van deze open omgeving. Deze omgevingen worden (mee) beheerd door de landbouw, het gaat hier immers om cultuurlandschappen, maar bij het realiseren van nieuwe inplantingen dient voldoende aandacht geschonken aan de erfintegratie binnen de specifieke omgeving.*

*Op dit punt schiet deze aanvraag alsnog tekort, zodat op basis van dit dossier niet kan besloten worden dat de aanvraag de landschappelijke toets doorstaat. Zo ontbreekt op de plannen elke vorm van aanduiding van gewenste verhardingen, hoewel zowel voor, achter (gelet op poort in achtergevel) en links van de stal verhardingen te verwachten zijn.*

*Het betreffende gebied is opgenomen op de rol voor de opmaak van een gewestelijk RUP in het kader van het AGNAS-programma.*

*Het college brengt in haar besluit zijn visie uit het GRS over de ontwikkeling van het gebied naar voor:*

*"Gelet op het lineaire karakter van het gehucht Meerse en het open karakter van het achterliggende valleigebied tussen de Rijtgracht en de Schelde, streeft het college ernaar om de zone tussen de Rijtgracht en de Schelde bouwvrij te houden, doch evenwel met behoud van een beperkte mogelijkheid voor bestaande landbouwbedrijven om uit te breiden. In deze zone wenst het college enkel uitbreidingen toe te staan met een maximumhoogte van 1m50 en de uitbreidingen dienen binnen een perimeter van 25m te vallen (vanaf de Rijtgracht). Gebouwen met een grotere hoogte dan 1m50 dienen ingeplant te worden op de bebouwbare zone tussen de rijbaan (Meersestraat) en de Rijtgracht."*

*Het gegeven dat in het GRS gesteld wordt dat de hoogte van nieuwe bebouwing in deze zone niet meer mag bedragen dan 1,50 m kan niet gehanteerd worden als beoordelingsgrond, aangezien ruimtelijke structuurplannen eerst moeten omgezet worden in uitvoeringsplannen vooraleer ze doorwerking hebben naar aanvragen voor particulieren.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Het betreft een leefbaar landbouwbedrijf dat zowel links als rechts niet meer kan uitbreiden aangezien de bestaande hoeven aldaar aangekocht zijn door mensen vreemd aan de landbouw en die hoeven geresidentialiseerd hebben.*

*Aan de overkant van de straat kan men ook niet uitbreiden want dan zal men aanhalen dat de gebouwen niet aansluiten bij de bestaande gebouwen.*

*Onderhavig project staat in functie van het aanpassen van de exploitatie aan de hedendaagse noden van het bestaande bedrijf en maakt aldus een normale uitbreiding van het landbouwbedrijf uit dat perfect aansluit bij de bestaande bebouwing.*

*Bij het tot stand komen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is steeds de opmerking gemaakt dat men aandacht moest besteden aan de normale uitbreidingsmogelijkheden van landbouwbedrijven. Dat zal de gemeente in de toekomst proberen te expliciteren via een RUP, onder meer om sleufsilos te kunnen bouwen tot 1,25m hoog.*

*Er wordt gebouwd op gronden die indertijd ook het voorwerp uitmaakten van een ruilverkaveling en daardoor ook reeds 2m opgehoogd zijn in de loop der jaren. De impact op de natuurwaarden is dan ook te verwaarlozen.*

*Het Agentschap voor Natuur en Bos verleende dan ook een voorwaardelijk gunstig advies.*

*Ook het advies van het Departement Landbouw en Visserij is gunstig alsook het advies van de watering Melden en dat de provinciale dienst Landbouw en platteland, die concrete voorstellen tot landschapsintegratie gedaan hebben.*

*Daarbij komt nog dat voor een passende landschapsinkleding gezorgd is door een landschapsintegratieplan opgesteld door de provinciale dienst Landbouw en Platteland. Appellant stelt voor de topgevels van de gebouwen af te werken met hout waardoor de monotonie van prefabelementen doorbroken wordt, wat als voorwaarde kan opgelegd worden.*

*Dit alles zal ervoor zorgen dat de schoonheidswaarde van het landschap er niet op achteruitgaat, wel in tegendeel.*

*Het betreft een voor het bedrijf noodzakelijk gebouw, de schoonheidswaarde van het landschap wordt niet in het gedrang gebracht (zie onder meer ook de ruilverkavelingsactiviteiten) en er wordt geen schade aangericht aan het specifiek*

*natuurlijk milieu van planten en dieren.*

*De burens, die uitzonderlijk in dat gebied mogen wonen en bestaande landbouwbedrijven opgekocht hebben om te residentialiseren, moeten volgens een vaste rechtspraak van de Raad van State ook de lasten van het normale gebruik volgens het gewestplan er bij nemen.*

*Voorliggend project maakt een noodzakelijke uitbreiding uit van een in werking zijnd agrarisch bedrijf waarvan de activiteiten overeenstemmen met de bestemming volgens het gewestplan 'alle agrarische en para-agrarische activiteiten'. Bovendien sluiten de gebouwen aan bij de bestaande bebouwing en wat het esthetisch criterium betreft, kunnen de werken in overeenstemming gebracht worden met de eisen ter vrijwaring van het landschap door ondermeer een passend integratieplan met aandacht naar beplanting en fauna toe (geen sterke beplanting of dicht groenscherm maar beekbegeleidende beplanting, groeninkadering van de mestopslag, een aantal solitaire bomen die ook vrucht- en schaduwbomen kunnen zijn, inwerken van faunakasten, ed.) als naar materiaalgebruik (sober en consequent materiaalgebruik, extra voorzien in houtafwerking, gebruik van warme en natuurlijke kleuren).*

### Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden : het landschapsintegratieplan opgesteld door de provinciale dienst Landbouw en Platteland dient te worden gevolgd*

*de topgevels van de gebouwen dienen afgewerkt met hout*

*Er dienen nestgelegenheden te worden voorzien op de gevel, zoals voorgesteld door Natuur en Bos*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De vzw **MILEIUFRONT OMER WATTEZ** heeft bij aangetekende brief van 21 november 2013 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1314/0192/A/8/0142

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

### **Enig middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van volgende regelgeving:



- het gewestplan Oudenaarde vastgesteld door het koninklijk besluit van 24 februari 1977, en meer bepaald artikel 1 van de bijlage 3 aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan Oudenaarde;
- artikel 4.3.1 en 4.2.19, §1 VCRO;
- artikel 3, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijzigingen;
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen;
- het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat volgens artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan slechts agrarische werken en handelingen toegelaten zijn die het specifiek milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarden niet schaden. De oprichting van de veestal is strijdig met het open landelijk karakter en kan de landschapstoets (schoonheidswaarde) niet doorstaan. De werken hebben een ontsierend effect op het gaaf open landschap tussen de Bovenschelde en de Rijtgracht en tasten de belevingswaarde van het Meersegebied aan. De verwerende partij houdt geen rekening met de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen die de verzoekende partij heeft weerhouden bij het nemen van haar weigeringsbeslissing. De verzoekende partij verwijst naar de ingediende bezwaren en het negatief advies van zowel de gewestelijke als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij argumenteert bovendien dat de bestreden beslissing intern tegenstrijdig is: enerzijds wordt erkend dat de aanvraag tekort schiet wat de landschappelijke inpasbaarheid betreft en dat op de plannen elke vorm van aanduiding van gewenste verhardingen ontbreekt, terwijl anderzijds overwogen wordt dat de schoonheidswaarde van het landschap niet aangetast wordt met verwijzing naar een plots opgedoken landschapsintegratieplan.

Volgens de verzoekende partij bevestigt het landschapsintegratieplan juist de schaalbreuk met de omgeving. Bovendien was dit plan niet gevoegd bij het initiële aanvraagdossier en is hierdoor een essentiële wijziging aangebracht aan de aanvraag die niet aan een voorafgaand openbaar onderzoek onderworpen werd.

Los van het feit dat het aangevraagde zich niet integreert in het open landschap moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing onzorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd is, nu deze gesteund is op een landschappelijk integratieplan dat niet aan een openbaar onderzoek onderworpen is.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de gronden het voorwerp hebben uitgemaakt van een ruilverkaveling en 2 meter opgehoogd zijn waardoor ze niet langer natuurwaarden hebben, zodat de impact van de aanvraag op dergelijke waarden te verwaarlozen is.

Ten aanzien van de landschappelijke inpasbaarheid werd eerst gesteld dat de aanvraag tekortschoot. Vervolgens werd het landschapsintegratieplan dat door de provinciale dienst Landbouw en Platteland is opgesteld bij de beoordeling betrokken en is de naleving ervan als voorwaarde opgelegd. Dit passend integratieplan zorgt ervoor dat het landschap gevrijwaard blijft, met aandacht voor beplanting en fauna en voor materiaalgebruik. Bijkomend is als voorwaarde opgelegd dat de topgevels van de gebouwen moeten worden afgewerkt met hout. Door deze voorwaarden op te leggen kon de verwerende partij toch concluderen dat de schoonheidswaarde van het landschap er niet op achteruit zal gaan. Er geen sprake van een

interne tegenstrijdigheid. De volledige redenering moet in de context van de bestreden beslissing en in de juiste volgorde bekeken worden.

Het feit dat de beoogde constructie het gaaf en open landschap tussen de Bovenschelde en de Rijtgracht aansnijdt, betekent niet dat het aangevraagde niet verantwoord is en niet vatbaar zou zijn voor vergunning. De reden voor deze aansnijding is het gebrek aan andere uitbreidingsmogelijkheden voor dit leefbaar landbouwbedrijf. Zowel links als rechts kan het niet meer uitbreiden, alsook niet aan de overkant van de straat. De gevraagde uitbreiding is een doordachte uitbreiding. Deze sluit aan bij de bestaande bebouwing en wordt op passende wijze geïntegreerd in het landschap.

Volgens de verwerende partij is het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het begrip “*beleidsmatig gewenste ontwikkeling*” een rekbaar begrip, waarvan de inhoud niet alleen uit de ruimtelijke structuurplannen, maar ook uit andere bestuursdocumenten kan voortvloeien. Wanneer de verzoekende partij ter ondersteuning van de ingeroepen schending louter verwijst naar bepalingen van het ruimtelijk structuurplan, dient verwezen te worden naar het artikel 2.1.2, §7 VCRO dat stelt dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond uitmaakt voor vergunningsaanvragen.

De verwerende partij heeft geoordeeld dat door de afwerking van de topgevels met hout, waardoor de monotonie van prefabelementen doorbroken wordt, de schoonheidswaarde van het landschap niet achteruitgaat. De wijziging aan het uitzicht van de gebouwen is beperkt en niet kennelijk onredelijk. De naleving van een landschapsintegratieplan als voorwaarde opleggen toont op zich niet aan dat het aangevraagde de schoonheidswaarde van het landschap zal miskennen.

Volgens de verwerende partij voorziet het integratieplan in beekgeleidende beplanting, groeninkadering van de mestopslag, een aantal solitaire bomen, het inwerken van faunakasten en sober en consequent materiaalgebruik en laat het de beoogde veestal volledig ongemoeid. Dit plan houdt geen essentiële wijziging in van de stedenbouwkundige aanvraag, zodat het niet aan een openbaar onderzoek diende te worden onderworpen.

3.

De tussenkomende partijen sluiten zich in essentie aan bij de argumentatie van de verwerende partij en voegen nog toe dat in een landelijke omgeving redelijkerwijze kan verwacht worden dat de aanwezige landbouwbedrijven zullen uitbreiden. In een agrarisch gebied dient de tolerantiedrempel hoger te liggen. Zo heeft verwerende partij in haar beoordeling terecht opgemerkt dat de burens, die uitzonderlijk in dat gebied mogen wonen en bestaande landbouwbedrijven opgekocht hebben om te residentialiseren, volgens een vaste rechtspraak van de Raad van State ook de lasten van het normale gebruik volgens het gewestplan erbij nemen.

Volgens de tussenkomende partijen zal door het bouwen van de veestal het uitzicht niet verontreinigd maar geharmoniseerd worden door het voorzien van 1 stal en 1 bouwstijl waardoor het amalgaam aan gebouwen van de tussenkomende partijen zal verborgen worden. Gezien vanuit de Bovenschelde is er nu reeds een amalgaam aan bebouwing te zien waaronder voor het overgrote deel tot woningen omgebouwde landerijen.

De tussenkomende partijen wijzen erop dat door de verwerende partij tijdens de totstandkoming van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uitdrukkelijk voorwaarden werden gesteld betreffende het Meersegebied:

*“... dat de ontwikkelingskansen van de bestaande landbouwbedrijven meer aandacht moet krijgen. (besluit Bestendige Deputatie dd. 17.06.2010 p. 7/9 - stuk 20)*

*“Overwegende dat in het GRS een suggestie wordt gedaan aan de Vlaamse Overheid met betrekking tot het bouwvrij agrarisch gebied te Meerse, dat men voor de bestaande landbouwbedrijven echter een beperkte mogelijkheid wenst te behouden om uit te breiden, dat hierbij een beperking van de bouwhoogte wordt aangegeven, dat dit de leefbaarheid van de landbouwbedrijven in gevaar zou brengen, dat het provinciaal landbouwbeleid toch alle kansen aan de landbouw wil geven, dat een beperking van het bouwvolume tot maximaal het dubbele van het bestaande volume een adequatere manier is om zowel de leefbaarheid van de landbouwbedrijven als de vrijwaring van et bouwvrij agrarisch gebied zoveel mogelijk te garanderen, dat het de deputatie in het kader van haar goedkeuringsbevoegdheid niet toekomt wijzigingen aan het GRS aan te brengen, maar de deputatie gelet op het belang van de landbouwsector in Oost-Vlaanderen dit toch als een aandachtspunt en suggestie wil meegeven ten aanzien van de Vlaamse overheid*

*”... (besluit Bestendige Deputatie dd. 17.06.2010 p. 5/6 - stuk 21)*

De tussenkomende partijen stellen dat het landschapsintegratieplan slechts bijkomstige aanpassingen voorziet, zodat geen nieuw openbaar onderzoek vereist is. Voor zover de Raad oordeelt dat een vernietiging zich zou opdringen, vragen zij in toepassing van artikel 4.8.2 VCRO om aan de verwerende partij op te leggen de nodige schikkingen te treffen om een openbaar onderzoek te doen organiseren door de verzoekende partij waarbij het landschapsintegratieplan mee kan opgenomen worden.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij nog naar de ecosysteemkwetsbaarheidskaart die op het betrokken gebied van toepassing is. Hieruit blijkt dat de bouwplaats ven-waardig is en in een ecologisch impulsgebied en een regionaal landschap ligt. De verwerende partij bewijst ook niet waarom de aanwezigheid van natuurwaarden zou moeten geminimaliseerd worden door de eerder doorgevoerde reliëfwijzigingen ten gevolge van de ruilverkaveling. Zij wijst er ook op dat het aangevraagde als enige constructie wordt ingeplant voorbij de Rijtgracht waardoor het gaaf en open landschap tussen de Bovenschelde en de Rijtgracht doorsneden wordt. De veestal heeft een bouwdiepte van 25 meter, een breedte van 65 meter en een nokhoogte van 9,10 meter. Bijkomend komt een mestopslag van 25 meter op 12 meter. De veestal zal zich volgens de verzoekende partij als storend mikpunt opdringen aan het nog open landschap.

De verzoekende partij stelt nog dat een landbouwbedrijf geen onbeperkt recht op uitbreiding heeft. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden.

Tenslotte wijst de verzoekende partij nogmaals op het niet-bijkomstig karakter van de doorgevoerde wijzigingen via het landschapsintegratieplan. De vergunningsbeslissing steunt op determinerende wijze op dit plan dat niet aan een openbaar onderzoek onderworpen is.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Overeenkomstig artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan Oudenaarde hebben de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, volgende bestemming:

*“De agrarische gebieden met landschappelijke waarde, die op de kaart welke de bestemmingsgebieden omschrijven overdrukt zijn met de letters V of B, hebben de bestemming van vallei- of brongebied waarin slechts agrarische werken en handelingen mogen worden uitgevoerd die het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden”.*

In tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing gesteld wordt, volstaat het bijgevolg niet om vast te stellen dat de aanvraag bestemmingsconform is, louter omdat deze in functie staat van de landbouw. De toelaatbaarheid van bouwwerken in agrarische gebieden met landschappelijke waarde moet op grond van een tweevoudig criterium getoetst worden:

- 1) een planologisch, hetwelk veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en
- 2) een esthetisch, hetwelk inhoudt dat de bedoelde werken of handelingen het specifiek milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet mogen schaden.

Met betrekking tot het esthetisch criterium dient de bestreden beslissing de motieven aan te duiden op grond waarvan geoordeeld wordt waarom de aanvraag het specifiek milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde geen schade toebrengt. Deze motieven moeten in feite juist en in rechte pertinent zijn. Ze moeten duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen..

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt vast dat de aanvraag weinig gegevens bevat die kunnen aantonen op welke wijze deze met de landschappelijke waarde van de open omgeving verzoenbaar is en dat onvoldoende aandacht besteed is aan de erfintegratie binnen de specifieke omgeving. Tevens wordt vastgesteld dat elke vorm van aanduiding van de gewenste verhardingen ontbreekt, hoewel zowel voor, achter en links van de stal verhardingen te verwachten zijn. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit dat de aanvraag vooralsnog niet vergunbaar is.

De verwerende partij neemt een met dit verslag andersluidende beslissing, die zij motiveert door te verwijzen naar een landschapsintegratieplan, dat de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gedane bemerkingen moet opvangen. Hierin wordt een beplantingsplan met bomen voorzien en het gebruik van deels andere materialen (de topgevels van de gebouwen moeten afgewerkt worden met hout).

De Raad stelt vast dat het landschapsintegratieplan een antwoord biedt ten aanzien van de erfintegratie binnen het agrarisch waardevol landschap en de voorwaarden zoals gesteld door het agentschap Natuur en Bos. Op basis van de voorliggende gegevens is de Raad tevens van oordeel dat de aanpassingen die door het landschapsintegratieplan opgelegd worden slechts beperkte ingrepen vergen die vooral een landschapsintegrerend oogmerk hebben veeleer dan dat zij een oplossing zouden bieden aan leemten in de initiële aanvraag, en die geen essentiële wijziging van de aanvraag tot gevolg hebben.

Binnen de haar toegekende appreciatiebevoegdheid kan de verwerende partij immers beslissen dat de aanvraag vergunbaar is mits het opleggen van voorwaarden die de aangevraagde constructie doen verzoenen met de landschappelijke waarde van de open omgeving, met het oog op een aanvaardbare integratie van de aangevraagde constructie in het landschap. De Raad stelt in dit verband vast dat het aanvraagperceel weliswaar in valleigebied gelegen is, doch dat het gaat om in het verleden reeds opgehoogde cultuurgronden. Ook de verzoekende partij stelt in het kader van haar beleidsmatig gewenste ruimtelijke visie een mogelijke beperkte uitbreiding van

landbouwbedrijven op zich niet in vraag, mits deze met de nodige zorg voor landschappelijke integratie gepaard gaat.

De verwijzing door de verwerende partij naar het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos en de specifieke situatie van de reeds opgehoogde cultuurgronden, die haar doen besluiten dat het specifieke natuurlijk milieu van planten en dieren bezwaarlijk kan geschaad worden door de voorzien constructie, valt eveneens binnen de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan en is niet kennelijk onredelijk, mede gelet op het op dit punt eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De bestreden beslissing laat evenwel de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onbeantwoord dat niet duidelijk is waar en hoe verhardingen zullen aangebracht worden, terwijl deze in de omgeving van de stal zeker te verwachten zijn. De a posteriori-bemerking van de tussenkommende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting dat geen verdere "*wegenis*" nodig is, overtuigt niet. Zelfs indien geen bijkomende wegenis noodzakelijk zou zijn, is de aanleg van een -weze het zelfs minimale- verharding rond de voorziene constructie op het eerste gezicht meer dan waarschijnlijk, hetgeen overigens ook blijkt uit het landschapsintegratieplan. In aanmerking nemend dat de aanvraag gesitueerd is binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, gelegen in een valleigebied, dient de vergunningsbeslissing hieromtrent minstens bijkomende duidelijkheid te verschaffen waarbij de aan te brengen verharding ook zal dienen getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing is in dit opzicht niet afdoende gemotiveerd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Bart VAN WAMBEKE en mevrouw Ria DEMEULEMEESTER is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 september 2013, waarbij aan de tussenkommende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een veestal op een perceel gelegen te Kluisbergen, Meersestraat 13 en met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 345A en 347A.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van  
Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc VAN ASCH