

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb-S-1819-0198
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0585-SA

Verzoekende partijen	1. mevrouw Anne-Beatrice DAVIDTS 2. mevrouw Christine JONCKHEERE
	vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude Diestsesteenweg 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 14 mei 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 5 juli 2012 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de heer Van Wijnsberghe en mevrouw Duyck (hierna: de aanvragers) een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een loods met bureaus en aardappelloods, bouwen van een rundveeststal en bouwen van een sleuvsilo op een perceel gelegen te 9820 Merelbeke (Munte), Asselkouter 14, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 1021.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 28 augustus 2018.

De procespartijen verschijnen op de zitting.

Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partijen.
Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

De kamervoorzitter sluit de debatten en neemt de zaak in beraad.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De aanvragers dienen op 2 maart 2012 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een loods met bureaus en aardappelloods, bouwen van een rundveestal en bouwen van een sleufsilo”* op een perceel gelegen te 9820 Merelbeke, Asselkouter 14, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 1021.

2.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

De tweede verzoekende partij is eigenaar van percelen gelegen te 9820 Merelbeke, Asselkouter, met als kadastrale omgeving afdeling 5, sectie A, nummers 1019, 1020, 10220, 1022D, 1023A, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030 en 1072, met een grootte van 5 hectare, 97 are, 9 centiare.

De verzoekende partijen en de aanvragers voeren reeds enige tijd een juridische strijd omtrent de geldigheid van een pachtopzegging die de tweede verzoekende partij aan de aanvragers betekende omwille van het persoonlijk gebruik door de verzoekende partijen van de percelen waarvan zij eigenaar is/zijn.

De tweede verzoekende partij vordert voor het Vredegerecht van Merelbeke de op 9 november 2010 aan de aanvragers betekende pachtopzegging geldig te horen verklaren en de aanvragers te veroordelen de percelen van de tweede verzoekende partij aan haar ter beschikking te stellen dan wel bij gebreke daaraan de aanvragers uit te drijven.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke weigert in zitting van 26 mei 2011 een aan huidige aanvraag vergelijkbare aanvraag, voornamelijk omwille van het nog bestaande dispuut omtrent de geldigheid van voormelde pachtopzegging. De verwerende partij willicht het daarop ingestelde administratief beroep tegen die weigeringsbeslissing niet in, en weigert de vergunning in zitting van 8 september 2011.

Het Vredegerecht van Merelbeke verklaart in een vonnis van 12 november 2014 de vordering van de tweede verzoekende partij ontvankelijk en gegrond.

Tegen dit vonnis tekenen de aanvragers hoger beroep aan bij de Rechtbank van Eerste Aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent. Die rechtbank heeft bij vonnis van 8 december 2017 (stuk administratief dossier) de door de tweede verzoekende partij aan de aanvragers gedane pachtopzegging ongeldig verklaard, op grond van volgende motieven:

“ ...

Besluit omtrent bedrijfsmatig karakter van de voorgenomen landbouwactiviteit

2.20 De rechtbank kan enkel vaststellen dat mede gelet op de grote investeringen die nodig zijn wegens het onbruikbaar zijn van de gebouwen, de kosten verbonden aan de arbeidsuren en de opbrengst per fles, de gerechtsdeskundige onderbouwd en terecht besloot dat de door mevrouw DAVIDTS beoogde wijnbouw, niet levensvatbaar is. Uit de vaststellingen van de gerechtsdeskundige kan enkel worden afgeleid dat de economische en bedrijfsmatige exploitatie van de vooropgestelde wijnbouw, niet haalbaar is.[...]

In casu is de rechtbank van oordeel dat mevrouw DAVIDTS geen bedrijfsmatige landbouw beoogt maar wel de beoefening van een hobby.

Op de openbare terechtzitting van 27 oktober 2017 heeft mevrouw DAVIDTS verduidelijkt dat het de verwezenlijking van een levensdroom betreft. [...]

Daarenboven moet de exploitatie in de zin van artikel 9, eerste lid pachtwet een winstgevende en economisch verantwoorde bedrijvigheid zijn, geen verlieslatende liefhebberij [...]

Deze liefhebberij of hobby weegt niet op tegen de bescherming die de 'boerende boer' wettelijk geniet. In casu halen de appellanten hun inkomende uit de landbouwexploitatie van de gepachte gronden. De appellanten genieten dan ook de bescherming ten opzichte van de beperkte en niet levensvatbare landbouwactiviteit die mevrouw DAVIDTS (met de steun van geïntimeerde) wenst uit te oefenen.

De zittende pachters, namelijk de appellanten, genieten de bescherming aangezien de landbouw hun hoofdbezigheid en hun voornaamste bron van bedrijfsinkomsten is, hetgeen daarenboven niet wordt betwist. De wetgever heeft in essentie willen vermijden dat een pachter voor wie het landbouwincome vitaal is, kan worden opgezegd ten voordele van een exploitant voor wie het landbouwincome slechts bijkomstig is [...]

2.2.1 Aldus bewijst geïntimeerde niet dat zij voldoet aan de in art. 12,6, tweede lid van de Pachtwet gestelde voorwaarden, wat meebrengt dat niet wordt voldaan aan de bewijsvoering in het raam van art. 12,6, derde lid, Pachtwet (met verwijzing naar artikel 9 pachtwet). Het betreft immers een cumulatief bewijs, zodat wanneer aan één van de voorwaarden niet is voldaan; aan de bewijsvoering niet is voldaan.

Weliswaar kan worden aangenomen dat mevrouw DAVIDTS over de nodige bekwaamheid beschikt om een landbouwbedrijf uit te baten (zoals reeds werd vastgesteld bij tussenvonnis van 8 januari 2016 van deze rechtbank en kamer weliswaar in een andere samenstelling) en dat zij ook voldoet aan de leeftijdsvoorwaarden (artikel 9, 2° en 9, 4° pachtwet), maar dit op zichzelf onvoldoende om het hierboven getrokken besluit te ontkrachten.

Het hoger beroep is dan ook gegrond en het vonnis a quo dient bijgevolg te worden hervormd.

De bij aangetekend schrijven van 9 november 2010 door de geïntimeerde gegeven pachtopzegging is ongeldig.

...”

3.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel ligt op een straal van circa 120 meter van het habitatrichtlijngebied 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek' en circa 130 meter van het GEN 'De Oosterzeelse bossen'.

Het perceel is volgens de meest recente watertoetskaarten gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 april 2012 tot en met 10 mei 2012, dient de tweede verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 25 april 2012 gunstig.

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, afdeling Land en Bodembescherming, ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen adviseert op 14 mei 2012 vanuit bodemkundig perspectief gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer stelt op 26 april 2012 niet bevoegd te zijn advies te verlenen.

De verwerende partij verleent op 16 mei 2012 een gunstig advies wat betreft de ligging in de directe omgeving van waterloop nummer S185 van tweede categorie.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke adviseert op 31 mei 2012 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, op voorwaarde dat de ingebouwde bureelruimte niet mag worden omgevormd naar een volwaardige woonruimte.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich in een advies van 27 juni 2012 aan bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 5 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers. Het college beslist:

“ ...

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. [...]

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan. [...]

Evaluatie bezwaren

Het ingediende bezwaarschrift heeft betrekking op het feit dat door de eigenares van de pachthoeve waarnaast de uitbreiding wordt gevraagd de opzeg van de pacht werd gegeven aan de huidige bouwheer en dat het oprichten van een volwaardig nieuw landbouwbedrijf net naast deze hoeve bijgevolg stedenbouwkundig onverantwoord is.

Het college van burgemeester en schepenen wijst dit bezwaarschrift als ongegrond om volgende redenen:

In de voormelde op 26 mei 2011 door ons college geweigerde aanvraag werd de opzegging van de pacht als relevant argument weerhouden om de aanvraag van goedkeuring te onthouden. Op heden is er nog steeds geen uitspraak ten gronde in voormelde pachtkwestie. Ons college is dan ook van oordeel dat hiermee de redelijke termijn overschreden is en dat de aanvraag kan beoordeeld worden louter op haar ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving. In tegenstelling tot voormelde geweigerde aanvraag betreft het voorliggende dossier nu louter constructies en aanplantingen die gelegen zijn op de door de aanvraag in eigendom zijnde gronden. Het ontwerp werd bovendien aangepast aan de opmerkingen uit het voormelde weigeringsbesluit van de

deputatie. Gezien de gebouwen gegroepeerd en dicht bij de straat worden opgericht én de aanvraag voorziet in de aanleg van een uitgebreid groenscherm dat opgemaakt en uitgevoerd wordt in overleg met de provinciale dienst Landbouw en Platteland, is de aanvraag uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De bouwplaats is gelegen aan de rand van de dorpskern van de deelgemeente Munte, tegen de grens met de buurgemeente Oosterzele (Scheldewindeke). De onmiddellijke omgeving van de bouwplaats wordt gekenmerkt door voornamelijk open kouterlandschap, waarbinnen sporadisch enkele beperkte woonkorrels van voornamelijk eengezinswoningen voorkomen. De aanvraag heeft tot doel een volledig nieuw landbouwbedrijf te bouwen teneinde een bestaand bedrijf dat zich nu situeert op een pachthoeve in de buurgemeente Gavere te gaan herlokaliseren. Het departement Landbouw en Visserij adviseert de aanvraag gunstig, maar vermeld expliciet in haar advies dat niet kan akkoord gegaan worden met de mogelijke omvorming van de ingebouwde bureelruimte naar een volwaardige woonentiteit. Onder deze voorwaarde en gelet op de overwegingen opgenomen onder de rubriek "evaluatie bezwaren" brengt het voorliggende ontwerp de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, en, onder voorwaarden in overeenstemming kan worden gebracht met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 6 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 december 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 1 december 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 december 2015 ongegrond en verleent conform het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning.

4.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 februari 2016 de schorsing en vernietiging bij de Raad, gekend onder rolnummer 1516/RvVB/0382/A. De Raad schorst met een arrest van 26 juli 2016 die beslissing en vernietigt ze met een arrest van 7 november 2017 en acht daarbij alle vier middelen (in de aangegeven mate) gegrond.

5.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag na vernietigingsarrest van 12 februari 2018 om het beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Hij adviseert:

"...

2 Motivering

2.1 De watertoets

Uit de kaarten blijkt dat het terrein in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen is, een aanduiding die haar oorsprong vind in de aanduiding als 'van nature overstroombaar gebied', analyse van dit kaartmateriaal leert dat deze indeling voor een aanzienlijk deel van deze gemeente geldt.

Ander kaartmateriaal leert dat het terrein niet gelegen is in een recent overstroomd gebied, (dit blijkt uit de kaart met ROG (= Recent Overstroomde Gebieden)(toestand 21/03/2011) die omvat de effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden zoals deze door verschillende instanties werden aangeduid. De ROG-Kaart is de gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot 21 maart 2011. De afbakening is gebaseerd op de samenvoeging van de best beschikbare informatie die uit diverse bronnen betrokken kon worden (waarnemingen ter plaatse, melding via brandweer, luchtopname, ...). Deze informatieve kaart heeft in tegenstelling tot de risicozones voor overstromingen geen wettelijke basis. Uiteraard blijft de opmerking terecht dat overstromingsgrenzen moeilijk als scherpe en heel lokale grenzen kunnen beschouwd worden. De kaart moet dan ook beschouwd worden als een degelijke indicatie van de omvang van de overstromingsproblematiek in een bepaalde zone, eerder dan als absoluut gegeven bruikbaar tot op perceelsniveau. Dit bestand is ook niet geschikt voor het afleiden van retourperiodes. De beschouwde periode 1988 tot en met januari 2011 is hiervoor te kort en er zijn onvoldoende gedateerde afbakeningen. VMM tracht bij elke periode van wateroverlast het bestand te actualiseren.) noch in een risicozone voor overstromingen (dit blijkt uit de kaart risicozones (versie 2006) die omvat de gebieden die zijn afgebakend in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 voor natuurrampen. Een verzekeraar is niet verplicht een gebouw gelegen in een risicozone en gebouwd na 23/09/2008 te verzekeren en kan zelf de hoogte van de premie bepalen (geen wettelijke maximumtarief van toepassing). Er is in dat geval ook geen recht op tussenkomst door het Rampenfonds. De risicozones zijn een stuk kleiner dan de overstromingsgevoelige gebieden op de watertoetskaart en duiden de plaatsen aan waar de kans op waterschade het grootst is. Zones werden afgebakend als een omhullende contour van enerzijds de ROG-kaart 2005 (DTM-gecorrigeerd met overstromingsdiepte van minstens 30 cm) en de MOG-kaart (uit computermodellen afgeleide overstromingsgebieden die onder water komen bij een afvoer met een retourperiode van 25 jaar of minder).)

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid heeft de aanvraag gunstig geadviseerd op 16 mei 2012. Dit advies wordt bijgetreden.

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 regenwater op te vangen in een regenwaterkelder (opvangcapaciteit 51.500 liter) onder de nieuwe stal.

Deze regenwaterkelder zal overlopen in een bufferkelder met een capaciteit van 110.000 liter. Vanuit de bufferkelder loopt er een overloopleiding naar de gracht en er wordt een pomp geplaatst om het water uit de bufferkelder over te pompen naar de gracht met een capaciteit van 20L/s/ha verharde oppervlakte, zodat aan de verordening voldaan wordt.

Daarbij wordt in het gunstig advies van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen, het voldoende is om landbouwkundige en kleinschalige erosiebestrijdingsmaatregelen te nemen zoals in het gemeentelijk erosiebestrijdingsplan vermeld.

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid en doorstaat het gevraagde de watertoets.

2.2 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

Gelet op de datum van indiening van deze aanvraag was een merscreeningsnota niet verplicht bij deze aanvraag.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen.

Het aangevraagde is gelegen in agrarisch gebied en het aangevraagde, met name een aardappelloods en een stal, zijn tevens verwant aan het agrarisch gebied.

Het beoogde bedrijf is een gemengd bedrijf met rundveehouderij, het betreft geen intensief veeteeltbedrijf, nu de voorgestelde stal een niet-intensieve rundveehouderij voorstaat maar grondgebonden blijkt te zijn.

De activiteiten betreffen een rundveehouderij, waarbij de dieren meerdere maanden op de weides vertoeven zonder dat ze heen en terug naar de stal moeten worden gebracht.

De aanvragers beschikken over ruim 17 hectare graasweiden voor hun runderen. Het voorwerp van de aanvraag strekt tevens tot oprichting van een aardappelloods en materiaalloods voor akkerbouw materiaal, die geen onderdeel uitmaken van een industriële veehouderij. De activiteiten betreffen duidelijk een grondgebonden familiaal landbouwbedrijf, en geen intensieve niet grondgebonden veehouderij. Het voorwerp is zodoende niet te beschouwen als een activiteit vermeld in bijlage III MER-besluit.

Bovendien wordt de gewenste bebouwing ruimtelijk geclusterd met het reeds bestaande bedrijf. Zodoende kan er in alle redelijkheid besloten worden dat voorliggende aanvraag geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken.

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbeschoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Het terrein ligt op ruim honderd meter ten westen van het nabijgelegen habitatrichtlijngebied 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek', dat ook aangeduid is als Ven fase 1: 'De Oosterzeelse Bossen'

Onderhavig bouwterrein ligt ten noordwesten van de bestaande pachthoeve, die van oudsher op deze plek voorkomt en dicht bij het habitatrichtlijngebied gelegen is dan hetgeen hier gevraagd wordt.

Er valt niet te verwachten dat het gevraagde kan resulteren in een betekenisvolle aantasting van de oostelijk gelegen speciale beschermingszones. Bovendien bevinden er zich tot op heden op het betreffende perceel geen waardevolle natuurelementen. Zo blijkt uit de biologische waarderingskaart, die aangeeft dat het perceel biologisch minder waardevol is.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart aangeduid als akker op lemige bodem, net als het terrein dat de bouwplaats scheidt van de speciale beschermingszone.

De natuurwaarden van een akkerland zijn beperkt te noemen, om die reden is dit terrein in de biologische waarderingskaart als biologisch minder waardevol aangeduid.

Er dient uitdrukkelijk te worden vermeld dat het betreffende terrein niet gelegen is in het habitatrichtlijngebied en VENgebied, maar op tenminste 125m ervan ligt. Bovendien wordt vastgesteld dat er ten noordoosten van het habitatrichtlijngebied en VENgebied een industrieel bedrijf (Ginstbronnen) ligt op de rand met het habitatrichtlijngebied en VENgebied, en bijgevolg een grotere impact zal op het gebied hebben dan het gevraagde, die op zich landschappelijk wordt ingepast en waarvoor een landschapsbedrijfsplan werd opgemaakt.

Daarbij wordt aangegeven dat het habitatrichtlijngebied en VENgebied wordt afgebakend door de spoorweg en dit tevens ook een menselijke ingreep betreft.

In alle redelijkheid wordt besloten dat de impact van het gevraagde op het habitatrichtlijngebied en VENgebied niet groter zal zijn dan de reeds aanwezige infrastructuur, wel integendeel.

De impact op de speciale beschermingszone -als die er al is- is niet van die aard dat ze als vermijdbaar kan gecatalogeerd worden.

Bovendien werd er een gunstig advies verleend van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen. Zij stellen vast dat er uit de Databank Ondergrond Vlaanderen (DOV) blijkt dat er geen 'waardevolle erfgoedbodems' voorkomen op het betrokken perceel.

2.4 De juridische aspecten

[...]

B. Overeenstemming gewestplanbestemming

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, voor wat betreft agrarisch karakter van het gebied.

De aanvraag staat namelijk ontegensprekelijk in functie van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Wat betreft de landschappelijk waardevol karakter van dit gebied moet verwezen kan in deze verwezen worden naar artikel 5.7.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat verduidelijkt hoe dit moet toegepast worden:

"§ 1. Het voorschrift, vermeld in artikel 15, 4.6.1, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, wordt toegepast als volgt. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, evenals handelingen en werken die de landschapsontwikkeling of -opbouw tot doel hebben.

Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen wordt rekening gehouden met de actueel in het gebied aanwezige karakteristieke landschapselementen en landschapsopbouw. In deze gebieden mogen slechts handelingen en werken worden uitgevoerd in zoverre op basis van een afweging wordt aangetoond dat het aangevraagde landschappelijk inpasbaar is in het gebied. Deze afweging kan een beschrijving van maatregelen bevatten ter bevordering van de landschapsintegratie, in voorkomend geval met betrekking tot de inplanting, gabariet, architectuur, aard van de gebruikte materialen en landschapsinkleding en kan eveneens rekening houden met de landschapskenmerken uit de vastgestelde landschapsatlas, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en de mate waarin het landschap gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van clusters van bedrijfscomplexen of verspreide bebouwing of de aanwezigheid van lijninfrastructuur.

§ 2. Als de gebieden, vermeld in paragraaf 1, deel uitmaken van een erfgoedlandschap of een beschermd cultuurhistorisch landschap, vermeld in artikel 2.1, 14°, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, mogen slechts handelingen en werken worden uitgevoerd in zoverre op basis van een afweging wordt aangetoond dat het aangevraagde de in het gebied aanwezige karakteristieke landschapselementen en landschapsopbouw niet in gevaar brengt. Deze afweging bevat een actuele analyse van de landschaps- en erfgoedelementen van het gebied en een beschrijving van maatregelen ter bevordering van de landschapsintegratie, in voorkomend geval met betrekking tot de inplanting, gabariet, architectuur, aard van de gebruikte materialen en landschapsinkleding.

§ 3. Als er in de aanvraag in de gebieden, vermeld in paragrafen 1 of 2, maatregelen voorzien worden of als in de vergunning voorwaarden voor landschapsintegratie opgelegd worden, impliceert dat niet dat het aangevraagde niet kan worden ingepast in het gebied noch dat het aangevraagde de in het gebied aanwezige karakteristieke landschapselementen en landschapsopbouw in gevaar brengt."

Hierna zal ingegaan worden op de vraag in hoeverre het gevraagde al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in gevaar brengt, gelet op het landschappelijk waardevol karakter van dit agrarisch gebied.

Er kan al meegegeven worden dat de aanvrager qua materiaalgebruik en erfbeplanting en compactheid van het geheel duidelijk inspanningen geleverd om het gevraagde landschappelijk inpasbaar te houden, wat de landschappelijke toets ten goede komt.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

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

Het gevraagde maakt deel uit van een bestaande landbouwwuitbating die sinds lang op deze plek voorkomt en mee deze locatie en de omgeving heeft gevormd. De aanvraag omvat de bouw van een nieuwe rundveestal, een nieuwe opslagloods met bureauruimte en aardappelloods, en één beperkte sleufsilo, dit aansluitend op de bedrijfszetel die momenteel gebruikt wordt door de aanvrager.

Het voorwerp van de aanvraag situeert zich in een landelijke omgeving buiten de dorpskern van de deelgemeente Munte, in een uitgestrekt agrarisch gebied. De omgeving wordt gekenmerkt door een open kouterlandschap, waarbinnen enkele woonkorrels voorkomen met her en der agrarische bedrijven.

Ten zuidoosten van voorliggende aanvraag grenst reeds een gevestigd landbouwbedrijf. Deze pachthoeve en het naastgelegen perceel is in eigendom van appellant en in gebruik door de aanvrager.

Appellant geeft aan dat zij visuele hinder zullen ondervinden van het op te richten bouwvolume en hun eigendom bijgevolg in waarde zal dalen.

Het bezwaar handelend over waardebepaling is geen stedenbouwkundige argumentatie voor het al dan niet verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

Appellant haalt aan dat zij of hun huurders geluids- en geurhinder zullen ondervinden.

Het is niet redelijk dat de eigenaars van een in bedrijf zijnde pachthoeve geur- en geluidshinder inroepen ten gevolge van een zone-eigen bedrijf dat uitgebouwd wordt op het aanpalend perceel.

Er wordt niet aangetoond dat een grotere hinder te verwachten is dan wat gebruikelijk is in agrarisch gebied.

Binnen een dergelijke omgeving kan een zekere tolerantie verwacht worden tussen bedrijfssites onderling.

Er kan verwacht worden dat de gevraagde gebouwen, die opgericht worden volgens de heden ten dage gangbare technieken, niet in een geur- of geluidshinder zal resulteren die de maat van normale burenhinder in dergelijke configuraties zal overstijgen.

Appellanten stellen verder dat door de inplanting van het bedrijf er visuele hinder zal zijn.

De inplanting is voorzien dicht tegen de straat, in het verlengde en het ritme van de bestaande gebouwen. Er wordt in de mate van het mogelijke geclusterd bij de bestaande bebouwingskorrel van de pachthoeve om zo de open ruimte te vrijwaren en de bijkomende aansnijding van deze open ruimte tot een minimum te herleiden. Zodoende wordt visueel één geheel bekomen. Door te streven naar een bundeling van gebouwen wordt een verdere versnippering van het agrarisch gebied voorkomen en blijft de impact op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied beperkt.

Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat landbouwbedrijven de noodzakelijke ontwikkelingskansen moeten kunnen krijgen, agrarische gebieden zijn immers in de eerste plaats bestemd voor de productie van primaire landbouwproducten en zijn inherent verbonden met de hiervoor noodzakelijke gebouwen en constructies.

De aanvrager haalt terecht aan dat ook in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied de landschappelijke waarde niet mag betekenen dat er geen uitbreiding van de bebouwing voor landbouwers meer toegelaten zou kunnen worden, een landschap dient immers mee te evolueren met zijn tijd en kan inderdaad, mits de nodige zorg, een zekere schaalvergroting verdragen zonder daarom de landschappelijke waarde te verliezen.

Er kan niet verwacht worden dat de landschappelijk waardevolle gebieden evolueren naar natuurlijke landschappen of natuurgebieden, aangezien dit niet het landschapstype is dat zich aldaar op vandaag voordoet of door de bestuurlijke overheid gewenst is, gelet op de grondkleur die nog steeds agrarisch gebied beoogt.

Het landbouwgebied aan de Asselkouter en omgeving betreft een gebied met diverse versnipperde als dan niet zonevrije bebouwing.

De typerende landschapsmorfologie betreft een vrij open gebied met dreefstructuur en bosstructuren allen met een overheersende inplantingsmorfologie richting oosten.

De aanvraag beoogt door de stallen eveneens in te planten conform de overheersende landschapskenmerken, een integratie, dewelke aansluit bij de bestaande bebouwing die ook dit inplantingskenmerk kent.

Alle gebouwen zijn noodzakelijk voor de uitoefening van een hedendaags landbouwbedrijf en hebben qua structuur en indeling zonder meer een landbouwkundige invulling.

De specifieke plaatsing van de sleufsilo is ingegeven vanuit voormelde landschapsmorfologie en haar kenmerken.

Het is een gegeven dat dergelijke bedrijven deze cultuurlandschappen mee vormgeven, dit al van ouds her. Ook landbouwbedrijven vormen een onderdeel van deze landschappen en kunnen, wanneer ze kwalitatief vormgegeven worden, zoals hier het geval is, mee de landschappelijke waarde gaan bepalen.

Tevens stelt art. 5.7.1 VCRO, §3 dat als er bij aanvragen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, maatregelen voorzien worden voor landschapsintegratie, dit niet impliceert dat het gevraagde niet kan worden ingepast in het gebied noch dat het aangevraagde de in het gebied aanwezige karakteristieke landschapselementen of landschapsopbouw in gevaar brengt.

De aanvrager heeft voor de opmaak van deze plannen o.a. met het provinciaal loket voor Landbouw en Platteland contact genomen om suggesties te krijgen op welke manier het beoogde kwalitatief kan ingepast worden op dit terrein. De suggesties die door dat loket vanuit hun expertise geformuleerd werden, werden meegenomen in de aanvraag, zowel voor wat betreft materiaalgebruik als voor wat betreft ingroening. De gebouwen worden opgetrokken met de kortste zijde evenwijdig met de weg, met gevels in betonpanelen, houten beplanking, spaceboarding met een fijne textuur en met een dakbedekking die bestaat uit zwarte golfplaten. Dit zijn kwalitatieve, esthetische materialen.

Het inplantingsplan bij het dossier voorziet in de aanplanting van een passende erfbeplanting op het nieuwe erf.

De realisatie van dit erfbeplantingsplan zal mee zorgen voor een goede landschappelijke integratie van de gebouwen in de omgeving.

Door het opleggen van passende voorwaarden én een degelijke bedrijfsvoering zal de hinder voor de omgeving de maat van normale impact van een dergelijke inrichting niet overstijgen.

Uit dit alles dient besloten dat het gevraagde zich op een kwalitatieve wijze inpast binnen de plaatselijke aanleg, en de goede ruimtelijke ordening niet zal verstoren.

De aanvrager is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, zonder de draagkracht ervan of deze van de omgeving te overstijgen.

Het gevraagde brengt de goede plaatselijke aanleg noch de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens de ingediende plannen.

...

Na de hoorzitting van 20 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 maart 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning op grond van het zo goed als eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij beslist:

“ ...

2. Motivering

2.1 De watertoets

Uit de kaarten blijkt dat het terrein in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen is, een aanduiding die haar oorsprong vindt in de aanduiding als ‘van nature overstroombaar gebied’, analyse van dit kaartmateriaal leert dat deze indeling voor een aanzienlijk deel van deze gemeente geldt.

Ander kaartmateriaal leert dat het terrein niet gelegen is in een recent overstroomd gebied, (dit blijkt uit de kaart met ROG (= Recent Overstroomde Gebieden)(toestand 21/03/2011) die omvat de effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden zoals deze door verschillende instanties werden aangeduid. De ROG-Kaart is de gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot 21 maart 2011. De afbakening is gebaseerd op de samenvoeging van de best beschikbare informatie die uit diverse bronnen betrokken kon worden (waarnemingen ter plaatse, melding via brandweer, luchtopname, ...). Deze informatieve kaart heeft in tegenstelling tot de risicozones voor overstromingen geen wettelijke basis. Uiteraard blijft de opmerking terecht dat overstromingsgrenzen moeilijk als scherpe en heel lokale grenzen kunnen beschouwd worden. De kaart moet dan ook beschouwd worden als een degelijke indicatie van de omvang van de overstromingsproblematiek in een bepaalde zone, eerder dan als absoluut gegeven bruikbaar tot op perceelsniveau. Dit bestand is ook niet geschikt voor het afleiden van retourperiodes. De beschouwde periode 1988 tot en met januari 2011 is hiervoor te kort en er zijn onvoldoende gedateerde afbakeningen. VMM tracht bij elke periode van wateroverlast het bestand te actualiseren.) noch in een risicozone voor overstromingen (dit blijkt uit de kaart risicozones (versie 2006) die omvat de gebieden die zijn afgebakend in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 voor natuurrampen. Een verzekeraar is niet verplicht een gebouw gelegen in een risicozone en gebouwd na 23/09/2008 te verzekeren en kan zelf de hoogte van de premie bepalen (geen wettelijke maximumtarief van toepassing). Er is in dat geval ook geen recht op tussenkomst door het Rampenfonds. De risicozones zijn een stuk kleiner dan de overstromingsgevoelige gebieden op de

watertoetskaart en duiden de plaatsen aan waar de kans op waterschade het grootst is. Zones werden afgebakend als een omhullende contour van enerzijds de ROG-kaart 2005 (DTM-gecorrigeerd met overstromingsdiepte van minstens 30 cm) en de MOG-kaart (uit computermodellen afgeleide overstromingsgebieden die onder water komen bij een afvoer met een retourperiode van 25 jaar of minder).)

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid heeft de aanvraag gunstig geadviseerd op 16 mei 2012. Dit advies wordt bijgetreden.

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 regenwater op te vangen in een regenwaterkelder (opvangcapaciteit 51.500 liter) onder de nieuwe stal.

Deze regenwaterkelder zal overlopen in een bufferkelder met een capaciteit van 110.000 liter. Vanuit de bufferkelder loopt er een overloopleiding naar de gracht en er wordt een pomp geplaatst om het water uit de bufferkelder over te pompen naar de gracht met een capaciteit van 20L/s/ha verharde oppervlakte, zodat aan de verordening voldaan wordt.

Daarbij wordt in het gunstig advies van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen, het voldoende is om landbouwkundige en kleinschalige erosiebestrijdingsmaatregelen te nemen zoals in het gemeentelijk erosiebestrijdingsplan vermeld.

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid en doorstaat het gevraagde de watertoets.

2.2 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

Gelet op de datum van indiening van deze aanvraag was een merscreeningsnota niet verplicht bij deze aanvraag.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen.

Het aangevraagde is gelegen in agrarisch gebied en het aangevraagde, met name een aardappelloods en een stal, zijn tevens verwant aan het agrarisch gebied.

Het beoogde bedrijf is een gemengd bedrijf met rundveehouderij, het betreft geen intensief veeteeltbedrijf, nu de voorgestelde stal een niet-intensieve rundveehouderij voorstaat maar grondgebonden blijkt te zijn.

De activiteiten betreffen een rundveehouderij, waarbij de dieren meerdere maanden op de weides vertoeven zonder dat ze heen en terug naar de stal moeten worden gebracht.

De aanvragers beschikken over ruim 17 hectare graasweiden voor hun runderen. Het voorwerp van de aanvraag strekt tevens tot oprichting van een aardappelloods en materiaalloods voor akkerbouw materiaal, die geen onderdeel uitmaken van een industriële veehouderij. De activiteiten betreffen duidelijk een grondgebonden familiaal landbouwbedrijf, en geen intensieve niet grondgebonden veehouderij. Het voorwerp is zodoende niet te beschouwen als een activiteit vermeld in bijlage III MER-besluit.

Bovendien wordt de gewenste bebouwing ruimtelijk geclusterd met het reeds bestaande bedrijf. Zodoende kan er in alle redelijkheid besloten worden dat voorliggende aanvraag geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken.

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbeschoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Het terrein ligt op ruim honderd meter ten westen van het nabijgelegen habitatrichtlijngebied 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek', dat ook aangeduid is als Ven fase 1: 'De Oosterzeelse Bossen'

Onderhavig bouwterrein ligt ten noordwesten van de bestaande pachthoeve, die van oudsher op deze plek voorkomt en dicht bij het habitatrichtlijngebied gelegen is dan hetgeen hier gevraagd wordt.

Er valt niet te verwachten dat het gevraagde kan resulteren in een betekenisvolle aantasting van de oostelijk gelegen speciale beschermingszones. Bovendien bevinden er zich tot op heden op het betreffende perceel geen waardevolle natuurelementen. Zo blijkt uit de biologische waarderingskaart, die aangeeft dat het perceel biologisch minder waardevol is.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart aangeduid als akker op lemige bodem, net als het terrein dat de bouwplaats scheidt van de speciale beschermingszone.

De natuurwaarden van een akkerland zijn beperkt te noemen, om die reden is dit terrein in de biologische waarderingskaart als biologisch minder waardevol aangeduid.

Er dient uitdrukkelijk te worden vermeld dat het betreffende terrein niet gelegen is in het habitatrichtlijngebied en VENgebied, maar op tenminste 125m ervan ligt. Bovendien wordt vastgesteld dat er ten noordoosten van het habitatrichtlijngebied en VENgebied een industrieel bedrijf (Ginstbronnen) ligt op de rand met het habitatrichtlijngebied en VENgebied, en bijgevolg een grotere impact zal op het gebied hebben dan het gevraagde, die op zich landschappelijk wordt ingepast en waarvoor een landschapsbedrijfsplan werd opgemaakt.

Daarbij wordt aangegeven dat het habitatrichtlijngebied en VENgebied wordt afgebakend door de spoorweg en dit tevens ook een menselijke ingreep betreft.

In alle redelijkheid wordt besloten dat de impact van het gevraagde op het habitatrichtlijngebied en VENgebied niet groter zal zijn dan de reeds aanwezige infrastructuur, wel integendeel.

De impact op de speciale beschermingszone -als die er al is- is niet van die aard dat ze als vermijdbaar kan gecatalogeerd worden.

Bovendien werd er een gunstig advies verleend van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen. Zij stellen vast dat er uit de Databank Ondergrond Vlaanderen (DOV) blijkt dat er geen 'waardevolle erfgoedbodems' voorkomen op het betrokken perceel.

2.4 De juridische aspecten

[...]

B. Overeenstemming gewestplanbestemming

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, voor wat betreft agrarisch karakter van het gebied.

De aanvraag staat namelijk ontegensprekelijk in functie van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Wat betreft de landschappelijk waardevol karakter van dit gebied moet verwezen kan in deze verwezen worden naar artikel 5.7.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat verduidelijkt hoe dit moet toegepast worden:

"§ 1. Het voorschrift, vermeld in artikel 15, 4.6.1, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, wordt toegepast als volgt. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur

aangegeven bestemming, evenals handelingen en werken die de landschapsontwikkeling of -opbouw tot doel hebben.

Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen wordt rekening gehouden met de actueel in het gebied aanwezige karakteristieke landschapselementen en landschapsopbouw. In deze gebieden mogen slechts handelingen en werken worden uitgevoerd in zoverre op basis van een afweging wordt aangetoond dat het aangevraagde landschappelijk inpasbaar is in het gebied. Deze afweging kan een beschrijving van maatregelen bevatten ter bevordering van de landschapsintegratie, in voorkomend geval met betrekking tot de inplanting, gabariet, architectuur, aard van de gebruikte materialen en landschapsinkleding en kan eveneens rekening houden met de landschapskenmerken uit de vastgestelde landschapsatlas, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en de mate waarin het landschap gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van clusters van bedrijfscomplexen of verspreide bebouwing of de aanwezigheid van lijninfrastructuur.

§ 2. Als de gebieden, vermeld in paragraaf 1, deel uitmaken van een erfgoedlandschap of een beschermd cultuurhistorisch landschap, vermeld in artikel 2.1, 14°, van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, mogen slechts handelingen en werken worden uitgevoerd in zoverre op basis van een afweging wordt aangetoond dat het aangevraagde de in het gebied aanwezige karakteristieke landschapselementen en landschapsopbouw niet in gevaar brengt. Deze afweging bevat een actuele analyse van de landschaps- en erfgoedelementen van het gebied en een beschrijving van maatregelen ter bevordering van de landschapsintegratie, in voorkomend geval met betrekking tot de inplanting, gabariet, architectuur, aard van de gebruikte materialen en landschapsinkleding.

§ 3. Als er in de aanvraag in de gebieden, vermeld in paragrafen 1 of 2, maatregelen voorzien worden of als in de vergunning voorwaarden voor landschapsintegratie opgelegd worden, impliceert dat niet dat het aangevraagde niet kan worden ingepast in het gebied noch dat het aangevraagde de in het gebied aanwezige karakteristieke landschapselementen en landschapsopbouw in gevaar brengt.”

Hierna zal ingegaan worden op de vraag in hoeverre het gevraagde al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in gevaar brengt, gelet op het landschappelijk waardevol karakter van dit agrarisch gebied.

Er kan al meegegeven worden dat de aanvrager qua materiaalgebruik en erfbeplanting en compactheid van het geheel duidelijk inspanningen geleverd om het gevraagde landschappelijk inpasbaar te houden, wat de landschappelijke toets ten goede komt.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

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

Het gevraagde maakt deel uit van een bestaande landbouwwuitbating die sinds lang op deze plek voorkomt en mee deze locatie en de omgeving heeft gevormd. De aanvraag omvat de bouw van een nieuwe rundveestal, een nieuwe opslagloods met bureauimte en aardappelloods, en één beperkte sleufsilos, dit aansluitend op de bedrijfszetel die momenteel gebruikt wordt door de aanvrager.

Het voorwerp van de aanvraag situeert zich in een landelijke omgeving buiten de dorpskern van de deelgemeente Munte, in een uitgestrekt agrarisch gebied. De omgeving wordt gekenmerkt door een open kouterlandschap, waarbinnen enkele woonkorrels voorkomen met her en der agrarische bedrijven.

Ten zuidoosten van voorliggende aanvraag grenst reeds een gevestigd landbouwbedrijf. Deze pachthoeve en het naastgelegen perceel is in eigendom van appellant en in gebruik door de aanvrager.

Appellant geeft aan dat zij visuele hinder zullen ondervinden van het op te richten bouwvolume en hun eigendom bijgevolg in waarde zal dalen.

Het bezwaar handelend over waardebeoordeling is geen stedenbouwkundige argumentatie voor het al dan niet verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

Appellant haalt aan dat zij of hun huurders geluids- en geurhinder zullen ondervinden.

Het is niet redelijk dat de eigenaars van een in bedrijf zijnde pachthoeve geur- en geluidshinder inroepen ten gevolge van een zone-eigen bedrijf dat uitgebouwd wordt op het aanpalend perceel.

Er wordt niet aangetoond dat een grotere hinder te verwachten is dan wat gebruikelijk is in agrarisch gebied.

Binnen een dergelijke omgeving kan een zekere tolerantie verwacht worden tussen bedrijfssites onderling.

Er kan verwacht worden dat de gevraagde gebouwen, die opgericht worden volgens de heden ten dage gangbare technieken, niet in een geur- of geluidshinder zal resulteren die de maat van normale burenhinder in dergelijke configuraties zal overstijgen.

Appellanten stellen verder dat door de inplanting van het bedrijf er visuele hinder zal zijn.

De inplanting is voorzien dicht tegen de straat, in het verlengde en het ritme van de bestaande gebouwen. Er wordt in de mate van het mogelijke geclusterd bij de bestaande bebouwingskorrel van de pachthoeve om zo de open ruimte te vrijwaren en de bijkomende aansnijding van deze open ruimte tot een minimum te herleiden. Zodoende wordt visueel één geheel bekomen. Door te streven naar een bundeling van gebouwen wordt een verdere versnippering van het agrarisch gebied voorkomen en blijft de impact op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied beperkt.

Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat landbouwbedrijven de noodzakelijke ontwikkelingskansen moeten kunnen krijgen, agrarische gebieden zijn immers in de eerste plaats bestemd voor de productie van primaire landbouwproducten en zijn inherent verbonden met de hiervoor noodzakelijke gebouwen en constructies.

De aanvrager haalt terecht aan dat ook in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied de landschappelijke waarde niet mag betekenen dat er geen uitbreiding van de bebouwing voor landbouwers meer toegelaten zou kunnen worden, een landschap dient immers mee te evolueren met zijn tijd en kan inderdaad, mits de nodige zorg, een zekere schaalvergroting verdragen zonder daarom de landschappelijke waarde te verliezen.

Er kan niet verwacht worden dat de landschappelijk waardevolle gebieden evolueren naar natuurlijke landschappen of natuurgebieden, aangezien dit niet het landschapstype is dat zich aldaar op vandaag voordoet of door de bestuurlijke overheid gewenst is, gelet op de grondkleur die nog steeds agrarisch gebied beoogt.

Het landbouwgebied aan de Asselkouter en omgeving betreft een gebied met diverse versnipperde als dan niet zonevrije bebouwing.

De typerende landschapsmorfologie betreft een vrij open gebied met dreefstructuur en bosstructuren allen met een overheersende inplantingsmorfologie richting oosten.

De aanvraag beoogt door de stallen eveneens in te planten conform de overheersende landschapsskenmerken, een integratie, dewelke aansluit bij de bestaande bebouwing die ook dit inplantingskenmerk kent.

Alle gebouwen zijn noodzakelijk voor de uitoefening van een hedendaags landbouwbedrijf en hebben qua structuur en indeling zonder meer een landbouwkundige invulling.

De specifieke plaatsing van de sleufsilo is ingegeven vanuit voormelde landschapsmorfologie en haar kenmerken.

Het is een gegeven dat dergelijke bedrijven deze cultuurlandschappen mee vormgeven, dit al van ouds her. Ook landbouwbedrijven vormen een onderdeel van deze landschappen en kunnen, wanneer ze kwalitatief vormgegeven worden, zoals hier het geval is, mee de landschappelijke waarde gaan bepalen.

Tevens stelt art. 5.7.1 VCRO, §3 dat als er bij aanvragen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, maatregelen voorzien worden voor landschapsintegratie, dit niet impliceert dat het gevraagde niet kan worden ingepast in het gebied noch dat het aangevraagde de in het gebied aanwezige karakteristieke landschapselementen of landschapsopbouw in gevaar brengt.

De aanvrager heeft voor de opmaak van deze plannen o.a. met het provinciaal loket voor Landbouw en Platteland contact genomen om suggesties te krijgen op welke manier het beoogde kwalitatief kan ingepast worden op dit terrein. De suggesties die door dat loket vanuit hun expertise geformuleerd werden, werden meegenomen in de aanvraag, zowel voor wat betreft materiaalgebruik als voor wat betreft ingroening. De gebouwen worden opgetrokken met de kortste zijde evenwijdig met de weg, met gevels in betonpanelen, houten beplanking, spaceboarding met een fijne textuur en met een dakbedekking die bestaat uit zwarte golfplaten. Dit zijn kwalitatieve, esthetische materialen.

Het inplantingsplan bij het dossier voorziet in de aanplanting van een passende erfbeplanting op het nieuwe erf.

De realisatie van dit erfbeplantingsplan zal mee zorgen voor een goede landschappelijke integratie van de gebouwen in de omgeving.

Door het opleggen van passende voorwaarden én een degelijke bedrijfsvoering zal de hinder voor de omgeving de maat van normale impact van een dergelijke inrichting niet overstijgen.

Uit dit alles dient besloten dat het gevraagde zich op een kwalitatieve wijze inpast binnen de plaatselijke aanleg, en de goede ruimtelijke ordening niet zal verstoren.

De aanvrager is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, zonder de draagkracht ervan of deze van de omgeving te overstijgen.

Het gevraagde brengt de goede plaatselijke aanleg noch de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens de ingediende plannen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij voert geen excepties aan. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken.

De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat aan het schorsingsarrest van de Raad van 26 juli 2016 niet onmiddellijk gevolg werd gegeven en de werken gewoon verder werden gezet, en dat pas na melding bij de stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente Merelbeke de werken werden gestaakt. Zij voegen een foto toe van de stand van zaken (waaruit blijkt dat het raamwerk van de stallen grotendeels opgericht is). Het spreekt volgens de verzoekende partijen voor zich dat de aanvragers in geen geval de uitkomst van de procedure zullen afwachten om de werken verder te zetten. De werken zijn bovendien snelbouwconstructies. Eens de loods opgericht zijn, zal perceel A1022 van de verzoekende partijen voorgoed ongeschikt zijn voor wijnbouw, nu de bezonning van het perceel wordt weggenomen door de schaduw van meer dan 9 m hoge bouwvolumes die ten westen en ten zuidwesten van het perceel worden ingeplant. De teelt van wijndruiven (in deze een Chardonnay-soort) is een erg delicate kwestie waarbij bezonning essentieel is. De mest die door de uitbating van het bedrijf zal geproduceerd worden zal bij gebeurlijke opname in de bodem een erg nefaste impact hebben op de zuurtegraad van het perceel A1022. Bovendien zal het weidse en open landschap waarvan de percelen van de verzoekende partijen deel uitmaken, door de oprichting van de agro-industriële gebouwen - met enorme esthetische impact - voorgoed verdwijnen, hetgeen de verzoekende partijen, naast een waardevermindering van hun gronden, ook emotioneel hard treft. De verzoekende partijen ondervinden als gevolg van de loutere oprichting van de loods dan ook 1) onomkeerbare schade van een zekere omvang van het effect ten aanzien van de geplande wijnbouw en 2) onomkeerbare inkomensschade én morele schade door de definitieve verminking van het bestaande landschap. De verzoekende partijen hebben dat in de vorige schorsingsprocedure al laten gelden. Er is volgens de verzoekende partijen in wezen niets veranderd aan de situatie, behalve het feit dat de vergunninghouder zich in eerste instantie niet heeft gehouden aan het schorsingsarrest, het terrein nog steeds bouwklaar is en de werken binnen een nog kortere tijdspanne kunnen worden voltooid.

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota zich op dat punt te gedragen naar de wijsheid van de Raad.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een

uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De betrokken aanvraag beoogt het bouwen van een loods, een aardappelloods, een rundveestall en een sleufsilos. De onmiddellijke omgeving wordt volgens de bestreden beslissing gekenmerkt door voornamelijk een open kouterlandschap, waarbinnen sporadisch enkele beperkte woonkorrels van voornamelijk eengezinswoningen voorkomen. De aanvraag heeft tot doel een nieuw landbouwbedrijf te bouwen om een bestaand landbouwbedrijf uit de gemeente Gavere te herlokaliseren naar deze ligging naast de pachthoeve.

De op te richten rundveestall is 30 meter breed en 45,25 meter lang, heeft een nokhoogte van 9,10 meter en een totale oppervlakte van 1.350 m². De op te richten machineloods/aardappelloods is 20,40 meter lang en 45,30 meter diep, heeft een nokhoogte van 9,7 meter en een totale oppervlakte van 900 m². Voorts wordt voorzien in de oprichting van een nieuwe sleufsilos met een oppervlakte van circa 360 m². De totale oppervlakte op het perceel bedraagt volgens de aanvraag (statistiek van de bouwvergunningen) 6.235 m², waarvan de werkelijk bebouwde oppervlakte op het perceel 2.384, 5 m² zal bedragen. De afstand tot de perceelsgrenzen met perceelnummer 1022 bedraagt volgens plan minstens 3,25 meter, deels afgeschermd (maar niet op de smalste plaatsen) met een groenscherm.

De verzoekende partijen verantwoorden het instellen van de schorsingsprocedure als volgt:

- (1) De in 2012 door het college van burgemeester en schepenen verleende stedenbouwkundige vergunning werd deels uitgevoerd;
- (2) De werken werden ook na het schorsingsarrest van 26 juli 2016 nog even tijdelijk illegaal verdergezet;
- (3) De uitgevoerde werken beslaan volgens een bijgevoegde foto minstens het 'raamwerk' van de gebouwen;
- (4) Als gevolg van de op te richten constructies met een hoogte van 9 m ten westen – zuidwesten van perceelnummer 1022 van de verzoekende partijen zal schaduwval een mogelijke toekomstige wijnbouwexploitatie op dat perceel onmogelijk maken;
- (5) De zuurtegraad van de bodem wordt als gevolg van gebeurlijke lozing van mest erg ongunstig in functie van wijnbouw aangetast;
- (6) De verzoekende partijen zullen als gevolg van de oprichting van de enorme constructies visuele hinder ondervinden.

Blijkens het verzoekschrift menen de verzoekende partijen rechtstreekse hinder te ondervinden *“indien zij zelf de hoeve zouden betrekken, of indien zij zouden vertoeven op perceel A1022D”*.

Door de oprichting van de vergunde loodsen menen zij zowel onomkeerbare schade van een zekere omvang te ondervinden door het effect op de geplande wijnbouw, als onomkeerbare inkomensschade en morele schade door de vermindering van het landschap.

In tegenstelling tot de vorige procedure brengen de verzoekende partijen geen enkel bewijsstuk omtrent pacht en pachtopzegging bij en bewijzen zij evenmin het voornemen een wijngaard te exploiteren.

Uit het administratief dossier blijkt dat de Rechtbank van Eerste Aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, bij vonnis van 8 december 2017 de door de verzoekende partijen beschreven pachtopzegging ongeldig heeft verklaard in het voordeel van de aanvragers, in hoofdzaak omdat een eventuele wijnexploitatie volgens de rechtbank niet als een bedrijfsmatige landbouwactiviteit kan worden aangemerkt wegens economisch onvoldoende rendabel om een pachtopzegging te kunnen verantwoorden (zie feitenrelaas). Op basis van het verzoekschrift en de bij het verzoekschrift gevoegde stukken maken de verzoekende partijen thans niet aannemelijk nog een wijngaard op perceel A1022 te kunnen exploiteren.

Ten gevolge van de ongeldigverklaring van de pachtopzegging door de Rechtbank van Eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, komt het de Raad op basis van de door de verzoekende partijen bijgebrachte stukken voor dat de aangevoerde nadelen die verband houden met een gewenste toekomstige wijnexploitatie als verminderde bezonning en aantasting van de zuurtegraad van de bodem hypothetisch van aard zijn en niet afdoende aannemelijk, althans op het ogenblik van het instellen van het verzoekschrift. Ook wat de aangevoerde visuele hinder betreft maken de verzoekende partijen het bestaan van een persoonlijk nadeel niet afdoende aannemelijk, indachtig dat de verzoekende partijen niet in de (onmiddellijke) omgeving van de bestreden beslissing wonen. De verzoekende partijen bewijzen evenmin een eventuele aanzienlijke inkomensschade gelet het kennelijk voortbestaan van de pachtovereenkomst.

De verzoekende partijen bewijzen onvoldoende dat de aangevoerde nadelige gevolgen zich voor hen persoonlijk kunnen manifesteren en dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure voor hen te laat zal komen.

Bovendien zijn de gebouwen blijkens de foto in het verzoekschrift grotendeels opgericht (raamwerk-ruwbouw) en bevat het verzoekschrift geen verduidelijking in welke mate de geschetste nadelige gevolgen als een verminderde bezonning en de aangevoerde 'vermindering van het landschap' zich momenteel niet reeds stellen. De verzoekende partijen laten de vraag onbesproken welke nadelige gevolgen thans reeds voortvloeien uit de grotendeels gerealiseerde gebouwen en voor welke nadelige gevolgen de schorsingsprocedure nog nuttig kan worden aangewend in afwachting van de uitkomst van de vernietigingsprocedure. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing volstaat niet om hoogdringendheid aan te tonen.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 oktober 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO