

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1433 van 16 augustus 2016
in de zaak 1011/0710/A/1/0659

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Gent, Putkapelstraat 105

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

[REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH
kantoor houdende te 9308 Hofstade-Aalst, Steenweg op Dendermonde
149
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 februari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de beslissing van de verzoekende partij van 21 oktober 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een rundveestal met sleufsilo's en mestopslag, het verbouwen/herbouwen van bestaande stallingen, renovatie van de woning, regularisatie van een omheining en van de overwelling van een gracht en het rooien van hoogstammige bomen.

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

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 tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering, die initieel toegewezen is aan de tweede kamer, is op 9 oktober 2012 toegewezen aan de eerste kamer.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 november 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anniek RAMAN, die loco advocaat Sylvie KEMPINAIRE verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

III. TUSSENKOMST

■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 6 mei 2011 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 27 mei 2011 geoordeeld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden daarover geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 26 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de rechtsvoorganger van de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een rundveestal met sleufsilo's en mestopslag, verbouwen/herbouwen van bestaande stallingen, renovatie van de woning, regularisatie van een omheining en overwelling van een gracht en rooien van hoogstammige bomen”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels gelegen in natuurgebied.

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

De percelen zijn gelegen binnen de bij ministerieel besluit van 18 december 2009 definitief aangeduide ankerplaats '■■■■'.

De percelen zijn gelegen binnen de [REDACTED].

Het hoevecomplex is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het perceel, waarop de bomen zullen worden gerooid, ligt aan de onbevaarbare waterloop nummer [REDACTED] van 3^e categorie.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 augustus tot en met 11 september 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Brandweer-Preventie van de stad [REDACTED] adviseert gunstig op 30 augustus 2010.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen, adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 10 september 2010 voor het verbouwen/herbouwen van de bestaande stallingen, de renovatie van de woning en het rooien van 10 hoogstammige bomen en ongunstig voor de bouw van een rundveeststal met sleufsilo's en mestopslag en de regularisatie van de omheining en de overwelving van de gracht:

“ ...

1) Het bouwen van een rundveeststal met sleufsilo's en mestopslag:

De nieuw te bouwen stal heeft een zeer grote afmeting, nl. 40,3 m breedte op 101,2 m lengte (zijde parallel met de straat). Hiervoor worden aan straatzijde sleufsilo's van 13,9 m op 60 m aangelegd. Achteraan de stal worden buitenboxen aangelegd van 85,86 m op 17 m. Rond de stal wordt 4.237 m² verhardingen aangelegd.

Het betreft een hoeve die vanuit erfgoedzorg moet kunnen blijven functioneren en vernieuwen. De schaal van de nieuwe uitbreiding is echter een breuk met de kleinschaligheid van het bestaande erf. Door de grootte van de stal is er een negatieve landschappelijke impact. Het ingetekende groenscherm lost dit niet op. De stal kan beter een kwartslag worden gedraaid zodat de kortste zijde parallel met de straat staat. De afmetingen van de stal worden best gereduceerd ofwel opgedeeld in kleinere deelvolumes.

Het groenscherm staat heel dicht bij de bestaande bomen in de straat. Het dreefkarakter van de bomen in de [REDACTED] moet zeker behouden blijven. Het nieuwe groenscherm komt hiermee in conflict doordat de rijen hoogstammigen te dicht staan (nieuw groenscherm kan niet optimaal uitgroeien). Het groenscherm dient verder van het bestaande groen komen te liggen en dient meer ruimte te krijgen. Er wordt dan ook best een landschapsbedrijfsplan opgemaakt voor de ganse site; voor alle gronden in eigendom en gebruik van het bedrijf moet bekeken worden welke landschappelijke verbeteringen er mogelijk en wenselijk zijn. Er moet op de schaal van het bedrijf voorzien worden in een goede landschappelijke inkleding via acties die bestaan uit het aanplanten en onderhouden van verschillende kleine landschapselementen. Het kan bv. ook om bomenrijen gaan of een combinatie van bomenrijen, hagen en houtkanten. Hiervoor kan contact genomen worden met de provinciale landbouwkamer voor Oost-Vlaanderen.

2) Het verbouwen/herbouwen van bestaande stallingen en renovatie van de woning:

...

Het erfgoedobject is opgenomen in de door het VIOE vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

...

Het goed in kwestie beantwoordt nog steeds aan de beschrijving waarmee het in de inventaris is opgenomen met uitzondering van de deels ingestorte linkervleugel waarvoor de reconstructie wordt aangevraagd. Op grond van de nog aanwezige erfgoedwaarden stelt Ruimte en erfgoed (Onroerend Erfgoed) een restauratieve aanpak voor van het exterieur van de woning en de rechter stalvleugel van dit vastgestelde geïnventariseerde erfgoed.

De gevraagde werken kunnen gunstig geadviseerd worden mits het oorspronkelijk uitzicht van het exterieur en authentieke karakter van de te reconstrueren/renoveren gebouwen maximaal gerespecteerd worden naar materiaal- en kleurgebruik, verhoudingen en detaillering.

3) Regularisatie van de omheining en de overwelfing van de gracht

De omheiningen zijn zeer zware constructies die visueel storend zijn. Als weideaafsluiting dient gebruik te worden gemaakt van houten palen met gegalvaniseerde gladde- of prikkeldraad. De bestaande afsluitingen dienen in die zin te worden aangepast. Vangrails zijn enkel langs wegen met autoverkeer aanvaardbaar.

De gracht is over 2 x 11 m gedempt. De overwelfing dient te worden beperkt tot het strikt noodzakelijke, 2 x 4 m is wel aanvaardbaar.

...

ADVIES

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag een deels gunstig advies met voorwaarden en een deels ongunstig advies uitgebracht.

Ongunstig voor het bouwen van een rundveestal met sleufsilos en mestopslag en regularisatie van de omheining en de overwelfing van de gracht, gunstig met voorwaarden voor het verbouwen/herbouwen van bestaande stallen en renovatie van de woning en het rooien van 10 hoogstammige bomen.

Voorwaarden:

- *De gerooide bomen dienen te worden vervangen door evenveel nieuwe hoogstammen bestaande uit kwalitatief plantmateriaal. Er dient met Gewone es (*Fraxinus excelsior*) of *Populus canadensis* 'Marilandica' of 'Serotina' te worden gewerkt. Wanneer het plantgoed niet aanslaat dienen te worden vervangen (ingeboet).*
- *Het exterieur van de te behouden woning en rechter stalvleugel dient te worden gerestaureerd met maximaal behoud van authentiek materiaal, verhoudingen en detaillering om het oorspronkelijk uitzicht en karakter van de hoeve te vrijwaren. De reconstructie van de linker stalvleugel dient met overeenstemmend materiaal te gebeuren.*

..."

Het bestuur van de [REDACTED] adviseert voorwaardelijk gunstig op 23 september 2010.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, adviseert gunstig op 1 oktober 2010.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 13 oktober 2010::

“ ...

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het geldende gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement op volgend punt:

Artikel 30 bepaalt dat de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/15 van de totale vloeroppervlakte van de slaapkamer moet bedragen met een minimum van 1 m² terwijl geen enkele slaapkamer is uitgerust met een daglicht dat voldoet aan deze minimale vereiste (MV).

Opp. slaapkamer 1: 13,60 m² => oppervlakte daglicht: 0,20 m² => MV: 2,04 m²

Opp. slaapkamer 2: 11,07 m² => oppervlakte daglicht: 0,29 m² => MV: 1,66 m²

Opp. slaapkamer 3: 11,42 m² => oppervlakte daglicht: 0,29 m² => MV: 1,71 m²

Opp. slaapkamer 4: 11,24 m² => oppervlakte daglicht: 0,72 m² => MV: 1,68 m²

Opp. slaapkamer 5: 10,01 m² => oppervlakte daglicht: 0,56 m² => MV: 1,50 m²

...

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het verbouwen/herbouwen van de bestaande stallingen en het woningbijgebouw

Het verbouwen/herbouwen van de bestaande stallingen en het woningbijgebouw is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden op voorwaarde dat dit gebeurt met respect voor de erfgoedwaarden.

De stallingen in kwestie beantwoorden immers nog steeds aan de beschrijving waarmee ze in de inventaris zijn opgenomen met uitzondering van de deels ingestorte linkervleugel.

Op grond van de nog aanwezige erfgoedwaarden moet een restauratieve aanpak van de oostelijke stalvleugel nagestreefd worden.

Hierbij moet het oorspronkelijk uitzicht van het exterieur en het authentiek karakter van de te reconstrueren / renoveren gebouwen maximaal gerespecteerd worden naar verhoudingen, detailleringen, materiaal- en kleurgebruik.

De uitvoeringswijze, de technieken bij de renovatiewerken, alle detailleringen, de kleurbepalingen van het schrijnwerk en de afwerking van de gevels van de westelijke en oostelijke stalling dient voorafgaandelijk voor advies worden voorgelegd bij de Dienst Monumentenzorg en Architectuur en bij het Agentschap Ruimte en Erfgoed Oost-Vlaanderen.

Dit wordt als een bijzondere voorwaarde opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning.

De renovatie van de woning

Het principe om te voorzien in het verbouwen van de hoevewoning is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. Hierbij zou, net zoals de stallingen, de voorwaarde gelden dat dit dient te gebeuren met respect voor de erfgoedwaarden.

Met betrekking tot het wooncomfort wordt echter opgemerkt dat geen enkele slaapkamer is uitgerust met een daglicht dat voldoet aan de minimale oppervlakenormen (zie 2.Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften).

De afwijking is van die grootorde dat het opleggen van een bijzondere voorwaarde niet tot de mogelijkheden behoort daar het aanbrengen van bijkomende raamopeningen of dakvlakvensters mogelijk conflicteert met het beleidsdomein van de dienst Monumentenzorg en het Agentschap Ruimte en Erfgoed Oost-Vlaanderen. Een oplossing, in functie van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, moet bijgevolg voorgelegd aan deze diensten. In deze wordt, tot slot, ook nog onderstreept dat dakvlakvensters geen oplossing bieden voor slaapkamer 4 rekening houdend met de kenmerkende aanwezigheid van de getrapte dakkapel met rondboogvenster en oculus met metalen bekroning.

De renovatie van de woning wordt bijgevolg middels een bijzondere voorwaarde uit de stedenbouwkundige vergunning geschrapt.

Het slopen van een stal en een sleufsilo

Het slopen van de stal en de sleufsilo is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden.

Het bouwen van een rundveestal met sleufsilo's en mestopslag

Het principe om een bestaand landbouwbedrijf te moderniseren en aan te passen aan de eisen van hedendaags rendabel landbouwbedrijf is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden.

De omvang en de inplanting van de nieuwe uitbreiding vormen echter een schaalbreuk met de kleinschaligheid van het bestaande erf en de landschappelijke morfologie. Door de grootte van de stal is er een negatieve landschappelijke impact. De omvang van de rundveestal en de bijhorende verharding en sleufsilo's vormen een gigantisch nieuwe bebouwde en verharde oppervlakte die zijn gelijke niet kent in een straal van meerdere kilometers. Alle 'grotere' (al of niet agrarische of semi-agrarische) gebouwen in de wijde omgeving (■■■■) zijn veel kleiner.

Door de lange zijde te oriënteren naar de straatzijde worden de bestaande patrimoniumwaarden gedecimeerd. De belevingswaarde van de ■■■■' binnen het straatbeeld van de ■■■■ en bij uitbreiding het omliggende landschap wordt ondergeschikt aan de ruimtelijke en visuele impact van de rundveestal. Dit is betreurenswaardig en te vermijden. De rundveestal kan in dit opzicht beter een kwartslag worden gedraaid zodat de kortste gevelzijde evenwijdig met de ■■■■ wordt ingeplant. De afmetingen van de stal

worden best gereduceerd ofwel opgedeeld in kleinere deelvolumes. Hierdoor kan de [] 'als een vrijstaande ruimtelijke entiteit ervaren worden binnen het straatbeeld van de [] en bij uitbreiding het omliggende landschap.

Aanplant buffergroen

Het voorwerp van de aanvraag voorziet in een groenscherm met een breedte van 4,00 m waarbij dan nog eens een deel van de aanwezige grachtstructuur op zijn minst deels wordt ingenomen. Een dergelijk groenscherm is onvoldoende in functie van een optimale landschappelijke integratie van een dergelijke rundveestal. Zowel naar breedte, specifieke inplanting als lengte biedt het schermgroen onvoldoende garanties in relatie tot een optimale landschappelijke integratie.

Het optimaal bufferen van agrarische gebouwen met industrieel karakter van dergelijke omvang vereist een groenscherm met een minimale breedte van 5,00 m.

Het schermgroen streeft rekening houdend met de specifieke inplanting en de lengte geen enkele ruimtelijke of landschappelijke integratie van de rundveestal na ten opzichte van het bestaande patrimonium met specifieke erfgoedwaarde. Ook in noordelijke richting wordt niets voorzien. Het achterliggende cultuurbos biedt rekening houdend met de eigendomssituatie geen enkele duurzame garantie op langere termijn. Het groenscherm staat ook te dicht bij de bestaande bomen in de Oostdonkstraat. Hierdoor vormen ze een bedreiging van het dreef karakter in de Oostdonkstraat, een dreef karakter dat zeker behouden moet blijven. Een dergelijke afstand is bovendien niet ideaal voor de groeikansen van het groenscherm daar ze als jong plantgoed in concurrentie moeten treden met volwaardig uitgegroeide populieren. Het groenscherm moet bijgevolg verder van de bestaande populieren komen te liggen. Er wordt best een volwaardig landschapsbedrijfsplan opgemaakt voor alle gronden in eigendom en gebruik van het bedrijf.

Een dergelijk landschapsbedrijfsplan onderzoekt welke landschappelijke verbeteringen er mogelijk en wenselijk zijn. Er moet op de schaal van het bedrijf voorzien worden in een goede landschappelijke inkleding via acties die bestaan uit het aanplanten en onderhouden van verschillende kleine landschapselementen. Het kan bv ook om bomenrijen gaan of een combinatie van bomenrijen, hagen en houtkanten. Hiervoor kan contact genomen worden met de Provinciale landbouwkamer voor Oost-Vlaanderen.

De opmaak van een landschapsbedrijfsplan wordt als een opmerking opgenomen in deze stedenbouwkundige vergunning.

Het rooien van hoogstammige bomen

Het rooien van de bomen is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden rekening houdend met het ziektebeeld en het veiligheidsrisico.

De betreffende bomen maken deel uit van een beeldbepalende dreef langs de Oostdonkstraat. Om dit beeldbepalende karakter ook in de toekomst blijvend te garanderen moet er voorzien worden in een compensatie door de aanplant van 8 hoogstammige bomen met een minimale stamomtrek van 10/12 en dit uiterlijk het eerste plantseizoen na het rooien van de bomen.

Het heraanplanten gebeurt langs de onbevaarbare waterloop nr. 1.301a.

Deze onbevaarbare waterloop behoort tot het openbaar domein van de [] en is

bezwaard met een erfdiensbaarheid- en onderhoudstrook van 5,00 m langs beide zijden. Om gebeurlijk onderhoud van deze waterloop mogelijk te maken moeten de bomen aangeplant worden met een tussenafstand van minimaal 12,00 m. De aanplantingen gebeuren op 0,75 m van de rand van de waterloop.

Rekening houdend met de ligging in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied moet deze heraanplant bestaan uit inheemse soorten (*Fraxinus excelsior* of eik). Op deze wijze bekomt men, op langere termijn, een duurzamere dreefbeplanting.

De regularisatie van een omheining

Vangrails zijn constructies welke eigen zijn aan en algemeen aanvaard worden binnen de context van autosnelwegen. De omheiningen zijn als zeer zware constructies dan ook visueel storend binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied van de [REDACTED]. Het voorstel om deze metalen constructies te schilderen is een schertsvertoning, een ingreep die in essentie niet bijdraagt tot een kwaliteitsvolle, landschappelijke integratie.

In deze wordt trouwens ook opgemerkt dat de wederrechterlijke geplaatste afsluiting ter hoogte van de eigen woning wel wordt ingekleed met een haag terwijl de afsluiting, met een lengte van ± 565 m ten zuiden van de [REDACTED] en ingeplant binnen de open ruimte van het agrarisch landschap en naast de relictten van de eendenkooi, geen enkele vorm van landschappelijke inpassing kent. Hiermee wordt impliciet toegegeven dat de visuele beleving van dergelijke metalen constructies als storend wordt ervaren.

Als weideafsluiting moet er bijgevolg voorzien worden in houten palen met gegalvaniseerde gladde- of prikkeldraad.

De weideafsluiting in metalen stootbanden komt niet in aanmerking voor stedenbouwkundige vergunning. Dit wordt als een bijzondere voorwaarde opgenomen in deze stedenbouwkundige vergunning.

Overwelving van een gracht

Zowel de gracht ten noorden als ten zuiden van de [REDACTED] werd over een breedte van 11,00 m overwelfd. Grachten zijn essentieel binnen de waterhuishouding en moeten bijgevolg maximaal bewaard blijven als een open waterweg. De overwelving dient bijgevolg beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke. In die zin is een overwelving van 2 x 4,00 m wel aanvaardbaar.

Dit wordt als een bijzondere voorwaarde opgenomen in deze stedenbouwkundige vergunning.

...

Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Voorwaardelijk gunstig, de aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

A. volgende werken worden uit de stedenbouwkundige vergunning geschrapt:

1. De renovatie van de woning;

2. De weideafsluiting in metalen stootbanden;

3. De bouw van de rundveestal met mestopslag, de sleufsilo en elke vorm van verharding in relatie tot de bereikbaarheid van deze agrarische structuren;

B. de werken die in aanmerking komen voor stedenbouwkundige vergunning zijn onderhevig aan volgende bijzondere voorwaarden:

1. De overwelving dient bijgevolg beperkt te blijven tot 4,00 m, ten noorden en ten zuiden van de XXXX t.

2. Inzake de regularisatie van de overwelving van de onbevaarbare waterloop 1.301a is voorafgaand een machtiging van de Bestendige Deputatie vereist in het kader van de regelgeving op de onbevaarbare waterlopen. De sectie van de buizen tot overwelven wordt bepaald in de machtiging door de Bestendige Deputatie.

3. De uitvoeringswijze, de technieken bij de renovatiewerken, alle detailleringen, de kleurbepalingen van het schrijnwerk en de afwerking van de gevels van de westelijke en oostelijke stalling dient voorafgaandelijk voor advies worden voorgelegd bij de Dienst Monumentenzorg en Architectuur en bij het Agentschap Ruimte en Erfgoed Oost-Vlaanderen.

4. Uiterlijk het eerste plantseizoen na het rooien moet er voorzien worden in de aanplant van acht hoogstammige bomen met een minimale stamomtrek van 10/12. Rekening houdend met de ligging in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied moet deze heraanplant bestaan uit inheemse soorten (*Fraxinus excelsior* of eik). Om gebeurlijk onderhoud van waterloop nr. 1.301a mogelijk te maken moeten de bomen aangeplant worden met een tussenafstand van minimaal 12,00 m. De aanplantingen gebeuren op 0,75 m van de rand van de waterloop.

5. Er mag maximaal 20 l/sec.ha vertraagd worden geloosd op de waterlopen.

6. Het advies van Ruimte en Erfgoed - Onroerend Erfgoed (advies van 6 september 2010, met kenmerk 2010/3316/bou/NVM/MV/mdg/19809) moet strikt nageleefd worden.

7. het advies van Polder van Moervaart en Zuidlede (advies van 23 september 2010, met kenmerk adv/bw/10/Arantis) moet strikt nageleefd worden.

8. de brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning moeten, in relatie tot de twee stallingen als bedrijfsgebouw, strikt nageleefd worden (zie advies van 30 augustus 2010 met kenmerk 01834-01/DA/2010).

...”

De verzoekende partij verleent op 21 oktober 2010, met overname van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij het zich integraal aansluit, onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de rechtsvoorganger van de tussenkomende partij

De rechtsvoorganger van de tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 15 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 januari 2011 als volgt dit administratief beroep deels in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

Beoordeling

De watertoets

De bebouwde oppervlakte bedraagt 4.987 m². De verharde oppervlakte bedraagt 2.972 m². Het bouwperceel ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Door de toename van de bebouwde en de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Dit wordt in eerste instantie gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 120.000 l.

Volgens de normen vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent moet de volledige dakoppervlakte op die put aangesloten worden.

Conform het algemeen bouwreglement dient voor een dakoppervlakte van 4.987 m² een hemelwaterput van minstens 250 m³ geplaatst te worden.

Volgens de aanvrager wordt er een kleinere hemelwaterput van 120 m³ voorzien. De aanvrager stelt dat het effectieve hemelwaterhergebruik beperkt is (reinigen stallen en drinkwater dieren). Een hemelwaterput van 120 m³ volstaat om in dit hergebruik te voorzien. Een hemelwaterput zonder voldoende hergebruik heeft immers geen bufferende capaciteit. Conform artikel 12§3 van het algemeen bouwreglement wordt door de Milieudienst van de stad [REDACTED] positief advies gegeven om de minimum tankinhoud van de hemelwaterput te reduceren tot 120 m³. Het nuttige gebruik van hemelwater door de aansluiting van de hemelwaterput op de wc's, bepaalde sanitaire installaties, dienstkranen e.d. moet maximaal worden voorzien. De bouwheer geeft aan het hemelwater nuttig gebruiken binnen de context van de woning (toiletten, dienstkraantjes en wasmachine) en het landbouwbedrijf (reinigen verhardingen en machines + drinkwater voor het vee).

Daarenboven moet het project voldoen aan de voorwaarden van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In tweede instantie wordt gecompenseerd door de buffering en vertraagde lozing in een bufferbekken van 120 m³.

*De overloop van het bufferbekken loopt over in een beek van 2^e categorie.
Er is voldaan aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.*

Zodoende kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect op de waterhuishouding beperkt is.

De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan voor wat de agrarische bestemming van de gevraagde werken betreft. In welke mate deze werken de schoonheidswaarde van het landschap al dan niet in gevaar brengen betreft een opportuniteitskwestie die in de volgende rubriek (nr. 2.4.3) behandeld wordt.

B. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft geoordeeld dat de 5 slaapkamers die in de bovenverdieping van de woning worden ingericht (in het hellend dak) niet voldoen aan artikel 30 van het bouwreglement, waarin o.a. gesteld wordt dat elke slaapkamer het daglicht moet ontvangen via één of meer ramen waarvan de (gezamenlijke) glasoppervlakte minimum 1/15 van de totale vloeroppervlakte bedraagt, met een minimum van 1 m².

Vooreerst dient opgemerkt dat het college bij elke slaapkamer een verkeerde berekening heeft gemaakt van de minimum vereiste glasoppervlakte (daglicht), door verkeerdelijk 1/15 (= 6,66 %) gelijk te stellen met 15 %.

Vermits geen enkele slaapkamer een vloeroppervlakte heeft die groter is dan 15 m² (oppervlakte met minimumhoogte 2,20 m), volstaat het dat elke slaapkamer het daglicht ontvangt via één of meer ramen met een totale glasoppervlakte van minimum 1 m² groot. Ingevolge artikel 2.1, 2° van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, mogen zonder vergunning dakvlakramen in het hellend dak van een woning geplaatst worden, daar dit normalerwijze handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume zijn. Dit geldt ook voor onderhavige woning, die gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en opgenomen is in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Vermits alle slaapkamers zich onder hellend dak bevinden kan dus eenvoudig aan de vereisten van artikel 30 voldaan worden door middel van het plaatsen van een bijkomend of groter dakvlakraam.

De voorschriften van een door de deputatie goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1. van de codex bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen

afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Hierbij wordt onder 'stedenbouwkundig voorschrift' verstaan (art. 1.1.2.13° van de codex):

"Een reglementaire bepaling, opgenomen in:

- a) een ruimtelijk uitvoeringsplan,
- b) een plan van aanleg,
- c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgesteld op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996."

Slaapkamer 4 wordt verlicht via een bestaande dakkapel die zich te midden in de voorzijde van het zadeldak bevindt. Deze dakkapel heeft een glasoppervlakte van $\pm 0,75$ m². Het is architecturaal niet aangewezen deze dakkapel te wijzigen, noch er kortbij een bijkomend dakvlakraam te plaatsen, zodat voor slaapkamer 4 in toepassing van art. 4.4.1 van de codex een afwijking op artikel 30 van het bouwreglement wordt toegestaan.

De slaapkamers 1, 2, 3 en 5 moeten wel aan artikel 30 voldoen (zie bijzondere voorwaarde).

De goede ruimtelijke ordening

A. Het verbouwen/herbouwen van bestaande stallingen en de renovatie van de woning

Er zijn principieel geen bezwaren tegen deze werken. Het agentschap Ruimte en Erfgoed (Onroerend Erfgoed) bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit m.b.t. deze werken (zie rubriek 1.3). Het college van burgemeester en schepenen heeft de renovatie van de woning enkel uit de vergunning gesloten omwille van de strijdigheid met artikel 30 van het Algemeen Bouwreglement voor wat de lichtinval van de slaapkamers betreft. Er kan mits het opleggen van een bijzondere voorwaarde en het toestaan van een afwijking m.b.t. slaapkamer 4 aan artikel 30 worden voldaan (zie rubriek 2.4.2).

B. Het slopen van een stal en een sleufsilo

Deze stalling en sleufsilo zijn niet mee opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed, zodat hun sloping ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden is.

C. Het bouwen van een nieuwe rundveestal met sleufsilo's, mestopslag en met groenscherm er rond

De nieuwe rundveestal (inclusief overdekte mestopslag en 4 m brede luifels) heeft een oppervlakte van 3.955 m², een nokhoogte van 10 m over een totale lengte van 101,19 m en een kroonlijsthoogte van 4 à 5 m. De stal wordt opgetrokken met de langste zijde evenwijdig met de weg, met gevels in bruine silexbetonpanelen en met een dakbedekking die bestaat uit bruine golfplaten (eternit). Deze stal vervangt een te slopen stalling welke een oppervlakte heeft van ca. 880 m², het betreft dus een aanzienlijke uitbreiding.

Landbouwbedrijven moeten de noodzakelijke ontwikkelingskansen 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, immers zonder deze gebouwen kunnen de landbouwers hun taken niet naar behoren vervullen. Ook in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied mag de landschappelijke waarde niet betekenen dat er geen aanzienlijke uitbreiding van de bebouwing voor landbouwers meer toegelaten zou kunnen worden, een landschap dient immers mee te evolueren met zijn tijd en kan mits de nodige zorg een zekere schaalvergroting verdragen zonder daarom de landschappelijke waarde te verliezen. Een verdringing van de landbouw uit deze gebieden zou contraproductief werken aangezien de landbouwkundige waarde erop zou achteruitgaan door het grondkleur van het agrarisch gebied te miskennen. Er kan immers 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.

Vooreerst dient voor de toetsing aan de landschapseisen de kenmerken en de kwaliteiten van het gebied te worden vastgesteld.

De ankerplaats werd definitief aangeduid wegens de natuurwetenschappelijke, historische, esthetische, sociaal-culturele en ruimtelijk structurerende waarde.

De site waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen binnen het deelgebied 'Oostdonk', waar de landschapskenmerken die typisch zijn voor de ankerplaats, met inbegrip van de ruimtelijke kenmerken die eigen zijn aan de waarden de volgende zijn:

- a) open coulisselandschap met aanwezigheid van een drevenstructuur;
- b) bodemgebruik: akker- en weiland met verspreide bosjes;
- c) bodemgebruik wordt gekenmerkt door aanwezigheid van oost-west gerichte donkenstructuren, waarbij het akkerland zich vnl. situeert op de hoger gelegen donken en de graslanden gelegen zijn op de tussenliggende lagere delen;
- d) het gebied wordt doorsneden door een centrale weg (■);
- e) aanwezigheid van een eendenkooirelict;
 - a. zeer lage bebouwingsdichtheid, met aanwezigheid van landelijk bouwkundig erfgoed, nl. onderhavige hoeve en de kapel (■)

Het betreft hier een alleen in het landschap staande hoeve die vanuit erfgoedzorg moet kunnen blijven functioneren als landbouwbedrijf. Hiervoor is een grondige sanering en uitbreiding van de verouderde bedrijfszetel nodig. Het is onvermijdbaar dat de nieuwe uitbreiding een schaalbreuk met de kleinschaligheid van het bestaande erf teweegbrengt, de nieuwe hoeveelheid (totale oppervlakte) aan stalling kan dan ook niet ter discussie staan.

In haar advies van 6 september 2010 stelt het agentschap Ruimte & Erfgoed voor de stal een kwartslag te draaien zodat de kortste zijde parallel met de straat staat, en hierbij de stal in kleinere deelvolumes op te delen.

Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. Om aan de schoonheidswaarde van het landschap zo weinig mogelijk schade toe te brengen dienen alle gebouwen van het bedrijf vooreerst een compact geheel te vormen. Door het opsplitsen van de stal in meerdere deelvolumes zal de 'footprint' waarin alle gebouwen voorkomen alleen maar vergroten en zal ook de totale hoeveelheid nieuw aan te leggen verhardingen toenemen, dit is noch ruimtelijk, noch bedrijfsmatig, noch vanuit het oogpunt van de watertoets wenselijk.

Verschillende kleinere stallingen hebben bijgevolg een grotere impact dan één grote.

Een stalling van ± 100 m lang is heden ten dage geen uitzonderlijk groot gebouw meer bij een modern landbouwbedrijf, zoals ook aangetoond wordt in de pagina's 6 en 7 van het beroepschrift (verwijzing naar bestaande stallingen op ca. 1 km van de bouwplaats), dergelijke stallingen en/of loodsen zullen steeds meer deel uitmaken van agrarische landschappen.

In de huidig voorgestelde inplanting vormen alle gebouwen (inclusief aanhorigheden zoals de buitenboxen) een min of meer rechthoekig geheel dat de richting volgt van de overheersende landschapsmorfologie, zijnde de kilometerlange dreefstructuur van de ■■■.

Er is dus geen indringing in de diepte van het landschap, hetgeen bij het 90° draaien van het gebouw wel het geval zal zijn, het gebouw zal dan bijna tot tegen de achterste perceelsgrens (gelegen op ca. 130 m afstand van de weg) komen te staan. Er valt niet in te zien hoe dit beter voor het landschap zou zijn dan huidig voorstel.

Het vervangen van de oude sleufsilo die rechts van de te behouden oude gebouwen gelegen is door 2 nieuwe sleufsilo's die naast de nieuwe rundveestal komen te liggen is ruimtelijk (de totale breedte van gebouwen/constructies vermindert er iets door) en bedrijfsorganisatorisch een goede zaak.

Door de sleufsilo's vóór de stal in te planten i.p.v. erachter wordt enerzijds het machinaal vervoer op de bedrijfsgronden zelf beperkt tot de voorzijde, maar wordt anderzijds het esthetisch uitzicht van de hoeve verminderd. Het is dan ook noodzakelijk dat sleufsilo's aan het zich onttrokken worden door een aangepast groenscherm. Het ontwerp voorziet in een dergelijk scherm van 4 m breed. Volgens het ingediend plan komt dit groenscherm op zeer korte afstand van de bomen (populieren) te staan die de Oostdonkstraat begrenzen. Ter plaatse blijkt echter dat het groenscherm op voldoende afstand van deze bomen zal staan door de aanwezigheid van een tamelijk brede straatgracht. Het kenmerkende dreef karakter komt niet in het gedrang indien het groenscherm zal bestaan uit een 2 à 4 m hoge en dichte aanplanting met inheemse struiken. Het groenscherm moet enkel zo goed als mogelijk de 2 m hoge sleufsilo's aan het zicht onttrekken, en niet de 10 m hoge stal, dit zou immers haaks staan op de cultuurhistorische bouwwijze waarbij landbouwbedrijven open en bloot werden ingeplant in het landschap en er herkenningspunten vormden.

D. Het rooien van 10 hoogstammige bomen

Het betreft hier 10 populieren die op de zijberm van de ■■■ staan, rechtover de huidige hoevegebouwen en langsheen de onbevaarbare waterloop nr. 1.301a. De bomen maken deel uit van een beeldbepalende dreef. Een aantal van deze bomen zijn ziek en vormen op die manier een gevaar voor de omgeving. Er kan ingestemd worden met de rooiing van de bomen onder de bijzondere voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.

E. De regularisatie van de omheiningen met vangrails

Er werden afsluitingen opgericht met vangrails (2 stuks boven elkaar, hoogte afsluiting $\pm 1,5$ m) over een totale lengte van ± 565 m. Het merendeel van deze afsluitingen werd geplaatst langsheen weilanden die zich aan de overzijde van de straat (gezien vanaf de hoeve) bevinden, hetzij in een uitgestrekt open gebied.

Deze omheiningen zijn al te zware constructies die visueel niet oplossen in de omgeving - wat wel het geval is bij een klassieke paal en draad afsluiting- en hierdoor storend zijn binnen het landschappelijk waardevol gebied van de Moervaartdepressie. Het schilderen van de vangrails biedt geen soelaas. Zij kunnen enkel in beperkte mate worden toegestaan (bv. op een plaats waar de dieren moeten worden bijeengedreven, op een vrachtwagen opgeladen worden, ...).

Het volledig afsluiten van weilanden met vangrails komt niet voor vergunning in aanmerking.

F. De overwelvingen

Appellant heeft tijdens de hoorzitting van 11 januari 2011 afstand gedaan van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft de overwelving van de onbevaarbare waterloop nr. 1.301a, er zal eerst een machtiging tot overwelving aangevraagd worden bij de deputatie.

De aanvraag heeft ook betrekking op de overwelving van een straatgracht aan de andere zijde van de straat (toegang tot de nieuwe stal), rechtover de overwelving van bovenvermelde waterloop.

Op de plannen staat enkel de breedte van de overwelving aangeduid (11 m), er is geen doorsnede van de betrokken gracht met aanduiding van de diameter van de geplaatste buizen, de materiaalkeuze, ..., de plannen zijn derhalve onvolledig voor wat deze overwelving betreft, die bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking komt.

Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- 1. De overwelvingen en de afsluitingen met vangrails worden uit de vergunning gesloten.*
- 2. De slaapkamers nrs. 1, 2, 3 en 5 in de dakverdieping van de bedrijfswoning moeten in overeenstemming met de vereisten van artikel 30 van het Algemeen Bouwreglement van de stad [REDACTED] worden gebracht door het plaatsen van bijkomende en/of grotere dakvlakramen, zodanig dat elk van deze slaapkamers het daglicht kan ontvangen via ramen met een totale glasoppervlakte van minimum 1 m².*
- 3. De uitvoeringswijze, de technieken bij de renovatiewerken, alle detailleringen, de kleurbepalingen van het schrijnwerk en de afwerking van de gevels van de westelijke en oostelijke stalling en van de bedrijfswoning dient voorafgaandelijk voor advies worden voorgelegd bij de Dienst Monumentenzorg en Architectuur en bij het Agentschap Ruimte en Erfgoed Oost-Vlaanderen.*
- 4. Uiterlijk het eerste plantseizoen na het rooien van de 10 hoogstammige bomen langs de Oostdonkstraat moet er voorzien worden in de aanplant van 8 nieuwe hoogstammige bomen met een minimale stamomtrek van 10/12. Rekening houdend met de ligging in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied moet deze heraanplant bestaan uit inheemse soorten (Fraxinus excelsior of eik). Om*

gebeurlijk onderhoud van waterloop nr. 1.301a mogelijk te maken moeten de bomen aangeplant worden met een tussenafstand van minimaal 12,00 m. De aanplantingen gebeuren op 0,75 m van de rand van de waterloop.

- 5. Uiterlijk het eerste plantseizoen na het optrekken van de nieuwe stal dient het op het plan aangeduid 4 m brede groenscherm aangeplant te worden, bestaande uit een dicht scherm van 2 à 4 m hoge inheemse struiken.*
- 6. Er mag maximaal 20 l/sec.ha vertraagd worden geloosd op de waterloop.*
- 7. Het advies van Polder van Moervaart en Zuidlede (advies van 23 september 2010, met kenmerk adv/bw/10/Arantis) dient nageleefd te worden.*
...

Na de hoorzitting van 11 januari 2011 beslist de verwerende partij op 10 februari 2011 als volgt het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“...

Beoordeling

De watertoets

De bebouwde oppervlakte bedraagt 4.987 m². De verharde oppervlakte bedraagt 2.972 m². Het bouwperceel ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Door de toename van de bebouwde en de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Dit wordt in eerste instantie gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 120.000 l.

Volgens de normen vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent moet de volledige dakoppervlakte op die put aangesloten worden.

Conform het algemeen bouwreglement dient voor een dakoppervlakte van 4.987 m² een hemelwaterput van minstens 250 m³ geplaatst te worden.

Volgens de aanvrager wordt er een kleinere hemelwaterput van 120 m³ voorzien. De aanvrager stelt dat het effectieve hemelwaterhergebruik beperkt is (reinigen stallen en drinkwater dieren). Een hemelwaterput van 120 m³ volstaat om in dit hergebruik te voorzien. Een hemelwaterput zonder voldoende hergebruik heeft immers geen bufferende capaciteit. Conform artikel 12§3 van het algemeen bouwreglement wordt door de Milieudienst van de stad Gent positief advies gegeven om de minimum tankinhoud van de hemelwaterput te reduceren tot 120 m³. Het nuttige gebruik van hemelwater door de aansluiting van de hemelwaterput op de wc's, bepaalde sanitaire installaties, dienstkranen e.d. moet maximaal worden voorzien. De bouwheer geeft aan het hemelwater nuttig gebruiken binnen de context van de woning (toiletten, dienstkraantjes en wasmachine) en het landbouwbedrijf (reinigen verhardingen en machines + drinkwater voor het vee).

Daarenboven moet het project voldoen aan de voorwaarden van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In tweede instantie wordt gecompenseerd door de buffering en vertraagde lozing in een bufferbekken van 120 m³.

De overloop van het bufferbekken loopt over in een beek van 2^e categorie.

Er is voldaan aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

Zodoende kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect op de waterhuishouding beperkt is.

De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan voor wat de agrarische bestemming van de gevraagde werken betreft.

In welke mate deze werken de schoonheidswaarde van het landschap al dan niet in gevaar brengen betreft een opportuniteitskwestie die in de volgende rubriek (nr. 2.4.3) behandeld wordt.

B. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft geoordeeld dat de 5 slaapkamers die in de bovenverdieping van de woning worden ingericht (in het hellend dak) niet voldoen aan artikel 30 van het bouwreglement, waarin o.a. gesteld wordt dat elke slaapkamer het daglicht moet ontvangen via één of meer ramen waarvan de (gezamenlijke) glasoppervlakte minimum 1/15 van de totale vloeroppervlakte bedraagt, met een minimum van 1 m².

Vooreerst dient opgemerkt dat het college bij elke slaapkamer een verkeerde berekening heeft gemaakt van de minimum vereiste glasoppervlakte (daglicht), door verkeerdelijk 1/15 (= 6,66 %) gelijk te stellen met 15 %.

Vermits geen enkele slaapkamer een vloeroppervlakte heeft die groter is dan 15 m² (oppervlakte met minimumhoogte 2,20 m), volstaat het dat elke slaapkamer het daglicht ontvangt via één of meer ramen met een totale glasoppervlakte van minimum 1 m² groot.

Ingevolge artikel 2.1, 2^o van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, mogen zonder vergunning dakvlakramen in het hellend dak van een woning geplaatst worden, daar dit normalerwijze handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume zijn. Dit geldt ook voor onderhavige woning, die gelegen is in

landschappelijk waardevol agrarisch gebied en opgenomen is in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Vermits alle slaapkamers zich onder hellend dak bevinden kan dus eenvoudig aan de vereisten van artikel 30 voldaan worden door middel van het plaatsen van een bijkomend of groter dakvlakraam.

De voorschriften van een door de deputatie goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1. van de codex bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Hierbij wordt onder 'stedenbouwkundig voorschrift' verstaan (art. 1.1.2.13° van de codex):

"Een reglementaire bepaling, opgenomen in:

- d) een ruimtelijk uitvoeringsplan,
- e) een plan van aanleg,
- f) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgesteld op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996."

Slaapkamer 4 wordt verlicht via een bestaande dakkapel die zich te midden in de voorzijde van het zadeldak bevindt. Deze dakkapel heeft een glasoppervlakte van $\pm 0,75$ m². Het is architecturaal niet aangewezen deze dakkapel te wijzigen, noch er kortbij een bijkomend dakvlakraam te plaatsen, zodat voor slaapkamer 4 in toepassing van art. 4.4.1 van de codex een afwijking op artikel 30 van het bouwreglement wordt toegestaan.

De slaapkamers 1, 2, 3 en 5 moeten wel aan artikel 30 voldoen (zie bijzondere voorwaarde).

De goede ruimtelijke ordening

A. Het verbouwen/herbouwen van bestaande stallen en de renovatie van de woning

Er zijn principieel geen bezwaren tegen deze werken. Het agentschap Ruimte en Erfgoed (Onroerend Erfgoed) bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit m.b.t. deze werken (zie rubriek 1.3). Het college van burgemeester en schepenen heeft de renovatie van de woning enkel uit de vergunning gesloten omwille van de strijdigheid met artikel 30 van het Algemeen Bouwreglement voor wat de lichtinval van de slaapkamers betreft. Er kan mits het opleggen van een bijzondere voorwaarde en het toestaan van een afwijking m.b.t. slaapkamer 4 aan artikel 30 worden voldaan (zie rubriek 2.4.2).

B. Het slopen van een stal en een sleufsilo

Deze stalling en sleufsilos zijn niet mee opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed, zodat hun sloping ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden is.

C. Het bouwen van een nieuwe rundveestal met sleufsilos, mestopslag en met groenscherm er rond

De nieuwe rundveestal (inclusief overdekte mestopslag en 4 m brede luifels) heeft een oppervlakte van 3.955 m², een nokhoogte van 10 m over een totale lengte van 101,19 m en een kroonlijsthoogte van 4 à 5 m. De stal wordt opgetrokken met de langste zijde evenwijdig met de weg, met gevels in bruine silexbetonpanelen en met een dakbedekking die bestaat uit bruine golfplaten (eternit). Deze stal vervangt een te slopen stalling welke een oppervlakte heeft van ca. 880 m², het betreft dus een aanzienlijke uitbreiding.

Landbouwbedrijven moeten de noodzakelijke ontwikkelingskansen 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, immers zonder deze gebouwen kunnen de landbouwers hun taken niet naar behoren vervullen. Ook in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied mag de landschappelijke waarde niet betekenen dat er geen aanzienlijke uitbreiding van de bebouwing voor landbouwers meer toegelaten zou kunnen worden, een landschap dient immers mee te evolueren met zijn tijd en kan mits de nodige zorg een zekere schaalvergroting verdragen zonder daarom de landschappelijke waarde te verliezen. Een verdringing van de landbouw uit deze gebieden zou contraproductief werken aangezien de landbouwkundige waarde erop zou achteruitgaan door het grondkleur van het agrarisch gebied te miskennen. Er kan immers 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.

Vooreerst dient voor de toetsing aan de landschapseisen de kenmerken en de kwaliteiten van het gebied te worden vastgesteld.

De ankerplaats werd definitief aangeduid wegens de natuurwetenschappelijke, historische, esthetische, sociaal-culturele en ruimtelijk structurerende waarde.

De site waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen binnen het deelgebied ■■■■; waar de landschapskenmerken die typisch zijn voor de ankerplaats, met inbegrip van de ruimtelijke kenmerken die eigen zijn aan de waarden de volgende zijn:

- a) open coulisselandschap met aanwezigheid van een drevenstructuur;*
- b) bodemgebruik: akker- en weiland met verspreide bosjes;*
- c) bodemgebruik wordt gekenmerkt door aanwezigheid van oost-west gerichte donkenstructuren, waarbij het akkerland zich vnl. situeert op de hoger gelegen donken en de graslanden gelegen zijn op de tussenliggende lagere delen;*
- d) het gebied wordt doorsneden door een centrale weg (■■■■);*
- e) aanwezigheid van een eendenkooirelict;*
- f) zeer lage bebouwingsdichtheid, met aanwezigheid van landelijk bouwkundig erfgoed, nl. onderhavige hoeve en de ■■■■.*

Het betreft hier een alleen in het landschap staande hoeve die vanuit erfgoedzorg moet kunnen blijven functioneren als landbouwbedrijf. Hiervoor is een grondige sanering en uitbreiding van de verouderde bedrijfszetel nodig. Het is onvermijdbaar dat de nieuwe uitbreiding een schaalbreuk met de kleinschaligheid van het bestaande erf teweegbrengt,


de nieuwe hoeveelheid (totale oppervlakte) aan stalling kan dan ook niet ter discussie staan.

In haar advies van 6 september 2010 stelt het agentschap Ruimte & Erfgoed voor de stal een kwartslag te draaien zodat de kortste zijde parallel met de straat staat, en hierbij de stal in kleinere deelvolumes op te delen.

Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. Om aan de schoonheidswaarde van het landschap zo weinig mogelijk schade toe te brengen dienen alle gebouwen van het bedrijf vooreerst een compact geheel te vormen. Door het opsplitsen van de stal in meerdere deelvolumes zal de 'footprint' waarin alle gebouwen voorkomen alleen maar vergroten en zal ook de totale hoeveelheid nieuw aan te leggen verhardingen toenemen, dit is noch ruimtelijk, noch bedrijfsmatig, noch vanuit het oogpunt van de watertoets wenselijk.

Verschillende kleinere stallingen hebben bijgevolg een grotere impact dan één grote.

Een stalling van ± 100 m lang is heden ten dage geen uitzonderlijk groot gebouw meer bij een modern landbouwbedrijf, zoals ook aangetoond wordt in de pagina's 6 en 7 van het beroepschrift (verwijzing naar bestaande stallingen op ca. 1 km van de bouwplaats), dergelijke stallingen en/of loodsen zullen steeds meer deel uitmaken van agrarische landschappen.

In de huidig voorgestelde inplanting vormen alle gebouwen (inclusief aanhorigheden zoals de buitenboxen) een min of meer rechthoekig geheel dat de richting volgt van de overheersende landschapsmorfologie, zijnde de kilometerlange dreefstructuur van de .

Er is dus geen indringing in de diepte van het landschap, hetgeen bij het 90° draaien van het gebouw wel het geval zal zijn, het gebouw zal dan bijna tot tegen de achterste perceelsgrens (gelegen op ca. 130 m afstand van de weg) komen te staan. Er valt niet in te zien hoe dit beter voor het landschap zou zijn dan huidig voorstel.

Het vervangen van de oude sleufsilo die rechts van de te behouden oude gebouwen gelegen is door 2 nieuwe sleufsilo's die naast de nieuwe rundveestal komen te liggen is ruimtelijk (de totale breedte van gebouwen/constructies vermindert er iets door) en bedrijfsorganisatorisch een goede zaak.

Door de sleufsilo's vóór de stal in te planten i.p.v. erachter wordt enerzijds het machinaal vervoer op de bedrijfsgronden zelf beperkt tot de voorzijde, maar wordt anderzijds het esthetisch uitzicht van de hoeve verminderd. Het is dan ook noodzakelijk dat sleufsilo's aan het zich onttrokken worden door een aangepast groenscherm. Het ontwerp voorziet in een dergelijk scherm van 4 m breed. Volgens het ingediend plan komt dit groenscherm op zeer korte afstand van de bomen (populieren) te staan die de Oostdonkstraat begrenzen. Ter plaatse blijkt echter dat het groenscherm op voldoende afstand van deze bomen zal staan door de aanwezigheid van een tamelijk brede straatgracht. Het kenmerkende dreef karakter komt niet in het gedrang indien het groenscherm zal bestaan uit een 2 à 4 m hoge en dichte aanplanting met inheemse struiken. Het groenscherm moet enkel zo goed als mogelijk de 2 m hoge sleufsilo's aan het zicht onttrekken, en niet de 10 m hoge stal, dit zou immers haaks staan op de cultuurhistorische bouwwijze waarbij landbouwbedrijven open en bloot werden ingeplant in het landschap en er herkenningspunten vormden.

D. Het rooien van 10 hoogstammige bomen

Het betreft hier 10 populieren die op de zijberm van de ■■■ staan, rechtover de huidige hoevegebouwen en langsheen de onbevaarbare waterloop nr. 1.301a. De bomen maken deel uit van een beeldbepalende dreef. Een aantal van deze bomen zijn ziek en vormen op die manier een gevaar voor de omgeving. Er kan ingestemd worden met de rooiing van de bomen onder de bijzondere voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.

E. De regularisatie van de omheiningen met vangrails

Er werden afsluitingen opgericht met vangrails (2 stuks boven elkaar, hoogte afsluiting \pm 1,5 m). Het merendeel van deze afsluitingen werd geplaatst langsheen weilanden die zich aan de overzijde van de straat (gezien vanaf de hoeve) bevinden, hetzij in een uitgestrekt open gebied.

Deze omheiningen zijn vrij zware constructies doch die noodzakelijk zijn gelet op de door appellant gehouden koeienrassen. Mits deze passend te schilderen zullen deze visueel oplossen in de omgeving en hierdoor niet storend zijn binnen het landschappelijk waardevol gebied van de ■■■

De overwelvingen

Appellant heeft tijdens de hoorzitting van 11 januari 2011 afstand gedaan van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft de overwelving van de onbevaarbare waterloop nr. 1.301a, er zal eerst een machtiging tot overwelving aangevraagd worden bij de deputatie.

De aanvraag heeft ook betrekking op de overwelving van een straatgracht aan de andere zijde van de straat (toegang tot de nieuwe stal), rechtover de overwelving van bovenvermelde waterloop.

Op de plannen staat enkel de breedte van de overwelving aangeduid (11 m), er is geen doorsnede van de betrokken gracht met aanduiding van de diameter van de geplaatste buizen, de materiaalkeuze, ..., de plannen zijn derhalve onvolledig voor wat deze overwelving betreft, die bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking komt.

Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. De overwelvingen worden uit de vergunning gesloten.
2. De afsluitingen met vangrails dienen geschilderd te worden in een natuureigen kleur.
3. De slaapkamers nrs. 1, 2, 3 en 5 in de dakverdieping van de bedrijfswoning moeten in overeenstemming met de vereisten van artikel 30 van het Algemeen Bouwreglement van de stad ■■■ worden gebracht door het plaatsen van bijkomende en/of grotere dakvlakramen, zodanig dat elk van deze slaapkamers

het daglicht kan ontvangen via ramen met een totale glasoppervlakte van minimum 1 m².

- 4. De uitvoeringswijze, de technieken bij de renovatiewerken, alle detailleringen, de kleurbepalingen van het schrijnwerk en de afwerking van de gevels van de westelijke en oostelijke stalling en van de bedrijfswoning dient voorafgaandelijk voor advies worden voorgelegd bij de Dienst Monumentenzorg en Architectuur en bij het Agentschap Ruimte en Erfgoed Oost-Vlaanderen.*
- 5. Uiterlijk het eerste plantseizoen na het rooien van de 10 hoogstammige bomen langs de [REDACTED] moet er voorzien worden in de aanplant van 8 nieuwe hoogstammige bomen met een minimale stamomtrek van 10/12. Rekening houdend met de ligging in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied moet deze heraanplant bestaan uit inheemse soorten (*Fraxinus excelsior* of eik). Om gebeurlijk onderhoud van waterloop nr. 1.301a mogelijk te maken moeten de bomen aangeplant worden met een tussenafstand van minimaal 12,00 m. De aanplantingen gebeuren op 0,75 m van de rand van de waterloop.*
- 6. Uiterlijk het eerste plantseizoen na het optrekken van de nieuwe stal dient het op het plan aangeduid 4 m brede groenscherm aangeplant te worden, bestaande uit een dicht scherm van 2 à 4 m hoge inheemse struiken.*
- 7. Er mag maximaal 20 l/sec.ha vertraagd worden geloosd op de waterloop.*
- 8. Het advies van Polder van Moervaart en Zuidlede (advies van 23 september 2010, met kenmerk adv/bw/10/Arantis) dient nageleefd te worden.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden daarover geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de materiële en formele motiveringsplicht, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen, van artikel 4.3.1 VCRO en van artikel 11 en artikel 15.4.6.1 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing onvoldoende de verenigbaarheid van de nieuwe rundveestal met de schoonheidswaarde van het landschap motiveert en dat de stal de schoonheidswaarde van het landschap in gevaar brengt.

De verwerende partij erkent, volgens de verzoekende partij, in de bestreden beslissing zelf dat de aanzienlijke uitbreiding leidt tot een schaalbreuk en dat de inplanting en het volume van de stal een negatieve impact hebben op het nagenoeg onbebouwde landschap: de verwijzing naar gelijkaardige stallen met een lengte van 72 meter tot 100 meter op een kilometer van de bouwplaats is, volgens de verzoekende partij, irrelevant, omdat deze stallen in het agrarisch gebied en niet in het landschappelijk waardevol agrarische gebied gelegen zijn.

Volgens de verzoekende partij kan de noodzaak van de stal voor de groei van het bedrijf geen motief zijn met betrekking tot de verenigbaarheid met het landschappelijk waardevol gebied en zeker niet met betrekking tot de schoonheidswaarde ervan, en verwijst ter staving daarvan naar uitspraken van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

De verzoekende partij wijst er verder ook op dat het door de verwerende partij met de bestreden beslissing opgelegd groenscherm niets verandert aan de aantasting van de open ruimte, omdat het homogeen landelijk gebied door deze inplanting doorgesneden wordt en de ruimtelijke impact van de constructie *in casu* door het groenscherm nog versterkt wordt, want na de aanplanting zal er een kunstmatig groengebied ontstaan.

Daarenboven is het met de bestreden beslissing opgelegd groenscherm volgens de verzoekende partij ook te vrijblijvend, omdat de hoogte ervan tussen de twee en de vier meter moet liggen en het een dicht groenscherm moet zijn. Een loods met een nokhoogte van tien meter, ingeplant op dezelfde voorbouwlijn als de herbouwde stalling, als onderdeel van een historisch landbouwbedrijf opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, heeft volgens de verzoekende partij zeker een negatieve visuele en landschappelijke impact op de erfgoedwaarden.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij in de bestreden beslissing expliciet de impact van de nieuw te bouwen constructies op de landschappelijke schoonheidswaarden van het gebied afweegt.

Op basis van de verschillende relevante elementen stelt de verwerende partij dat zij in alle redelijkheid beslist heeft dat de stal, zowel landbouwkundig, esthetisch als erfgoedmatig kan aanvaard worden: de ligging in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied betekent volgens de verwerende partij niet dat elke uitbreiding verboden is, want met de nodige zorg is een schaalvergroting aanvaardbaar.

De bebouwing wordt volgens de verwerende partij zo compact mogelijk gehouden en heeft een veel kleinere ruimtelijke impact dan een bebouwing die wordt opgesplitst in verschillende kleine constructies. Volgens de verwerende partij vormt de nieuwe loods morfologisch de dreefstructuur en veroorzaakt ze geen indringing in het landschap. Dat de nieuwe loods zichtbaar is, is volgens de verwerende partij geen negatief element: de cultuurhistorische bouwwijze in het gebied bestaat immers uit het open en bloot inplanten van landbouwbedrijven in het landschap als herkenningspunten.

De verwerende partij wijst ten slotte nog op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat de motivering van de verwerende partij voldoende concreet en duidelijk is en dat de Raad alleen maar een marginale toetsingsbevoegdheid heeft over de beoordeling van het esthetisch karakter, die subjectief is.

Beoordeling door de Raad

1.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de rundveestal gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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 bepaalt:

“De landschappelijk 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 het gevaar brengen”.

Uit deze bepaling volgt dat verenigbaarheid van de aanvraag met de schoonheidswaarde van het gebied een voor de vergunningverlenende overheid noodzakelijk te beoordelen aspect is.

De Raad kan, bij het wettigheidstoezicht op de bestreden beslissing, zijn beoordeling van de verenigbaarheid van de werken met de schoonheidswaarde van het landschap niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad is wel bevoegd te onderzoeken of de vergunningverlenende overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de correcte feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid heeft kunnen beslissen dat de werken de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

2.

Uit de bestreden beslissing en de goedgekeurde plannen blijkt dat de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning verleent voor, onder meer, de bouw van een rundveestal met overdekte mestopslag en een 4 meter brede luifel.

De rundveestal heeft een oppervlakte van 3.955m², een nokhoogte van 10 meter over een totale lengte van 101,19 meter en een kroonlijsthoogte van 4 à 5 meter.

De stal wordt met de langste zijde evenwijdig met de weg gebouwd met gevels in bruine silexbetonplaten en een dakbedekking van bruine golfplaten.

De rundveestal vervangt een te slopen stalling met een oppervlakte van circa 880m².

3.

Met betrekking tot de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol gebied wijst de verwerende partij in de bestreden beslissing er vooreerst op dat de bouwplaats gelegen is in het deelgebied ‘Oostdonk’ van de bij ministerieel besluit van 18 december 2009 definitief aangeduide ankerplaats ‘Moervaartdepressie’, die, volgens de verwerende partij in de bestreden beslissing, de volgende landschappelijke kenmerken heeft:

- Een open coulisselandschap met aanwezigheid van een drevenstructuur;
- De bodem wordt gebruikt als akker- en weiland met verspreide bosjes;

- Het bodemgebruik wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van oost-west gerichte donkenstructuren, waarbij het akkerland zich voornamelijk situeert op de hoger gelegen donken en de graaslanden gelegen zijn op de tussenliggende lagere delen;
- Het gebied wordt doorsneden door een centrale weg;
- De aanwezigheid van een eendenkooirelict;
- Een zeer lage bebouwingsdichtheid met aanwezigheid van landelijk bouwkundig erfgoed.

Verder stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de aanvraag betrekking heeft op een alleen in het landschap staand hoevecomplex, dat vanuit erfgoedzorg moet kunnen blijven functioneren als landbouwbedrijf en dat hiervoor de grondige sanering en uitbreiding van de verouderde bedrijfszetel nodig is.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat *“het onvermijdbaar is dat de nieuwe uitbreiding een schaalbreuk met de kleinschaligheid van het bestaande erf teweegbrengt, de nieuwe hoeveelheid aan stalling dan ook niet ter discussie kan staan.”*

De verwerende partij treedt in de bestreden beslissing het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed van 6 september 2010 niet bij omdat *“het opsplitsen van de stal in meerder deelvolumes de ‘footprint’ waarin alle gebouwen voorkomen alleen maar zal vergroten en de nieuw aan te leggen verhardingen toenemen.”*

In de door de verwerende partij vergunde inplanting vormen alle gebouwen volgens de bestreden beslissing *“een min of meer rechthoekig geheel dat de richting volgt van de overheersende landschapsmorfologie, zijnde de kilometerlange dreefstructuur van de [REDACTED]”* zo is er, volgens de verwerende partij in de bestreden beslissing, geen indringing in de diepte van het landschap.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij verder dat *“een stalling van ± 100 m langheden ten dage geen uitzonderlijk groot gebouw meer is bij een modern landbouwbedrijf, zoals ook aangetoond wordt in de pagina’s 6 en 7 van het beroepsschrift (verwijzing naar bestaande stallingen op ca. 1 km van de bouwplaats)”*.

Met betrekking tot de sleufsilos overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat *“door de sleufsilos voor de stal in de planten i.p.v. erachter enerzijds het machinaal vervoer op de bedrijfsgronden zelf beperkt tot de voorzijde, maar anderzijds het esthetisch uitzicht van de hoeve verminderd wordt.”*

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat het dan ook noodzakelijk is dat de sleufsilos aan het zicht worden onttrokken door een aangepast groenscherm, dat, nog volgens de bestreden beslissing, op voldoende afstand staat van de bomen die de [REDACTED] begrenzen en het kenmerkend dreef karakter niet in gedrang brengen wanneer het een 2 à 4 meter hoge en dichte aanplanting is met inheemse struiken.

Verder overweegt de verwerende partij nog dat *“het groenscherm enkel zo goed als mogelijk de 2 meter hoge sleufsilos aan het zicht onttrekken, en niet de 10 meter hoge stal, dit zou immers haaks staan op de cultuurhistorische bouwwijze waarbij landbouwbedrijven open en bloot werden ingeplant in het landschap en er herkenningpunten vormden.”*

4.

Deze motivering van de bestreden beslissing is echter helemaal geen afdoende toetsing aan de schoonheidswaarde van het landschap.

Dat een rundveestal met een dergelijke oppervlakte nodig is voor de sanering en uitbreiding van de verouderde bedrijfszetel, is immers niet relevant voor het antwoord op de vraag of de met de bestreden beslissing vergunde stal, omwille van zijn omvang, de schoonheidswaarde van het landschap in gevaar brengt.

Hetzelfde geldt voor het argument dat een dergelijke stalling geen uitzonderlijk groot gebouw is bij een modern landbouwbedrijf en dat er in de omgeving nog stallingen met dergelijke omvang zijn.

De stallingen, waar de tussenkomende partij in haar administratief beroepsverzoekschrift naar verwijst, zijn daarenboven niet gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, maar in agrarisch gebied en moeten dus niet getoetst worden aan de verenigbaarheid met de schoonheidswaarde van het landschap.

De met de bestreden beslissing vergunde inplanting vormt volgens de bestreden beslissing een min of meer rechthoekig geheel dat de richting volgt van de kilometerlange dreefstructuur, waardoor er, volgens de verwerende partij, niet verder in het achterliggend open landschap wordt ingesneden, hetgeen wel zo is wanneer het advies van Ruimte en Erfgoed gevolgd wordt.

Al deze overwegingen doen er echter geen afbreuk aan dat door de voorziene inplanting de rundveestal meer dan 75 meter verder dan de te slopen stal in het open landschap ten westen van de bestaande dwarsschuren en de hoevewoning insnijdt.

Dat landbouwbedrijven, volgens de cultuurhistorische bouwwijze, open en bloot in het landschap ingeplant werden, en dus ook de 10 meter hoge stal niet aan het zicht moet worden onttrokken, is bovendien niet relevant voor de beoordeling van de impact van een dergelijke stal op de schoonheidswaarde van het landschap.

De Raad oordeelt ook dat de voorwaarde van een dicht groenscherm met een hoogte van 2 tot 4 meter onvoldoende is om het geheel landschappelijk waardevol te integreren; de verplichting tot aanleg van een groenscherm om de sleufsilo's aan het zicht te onttrekken, wijst er op dat de verwerende partij aanneemt dat de erkende schoonheidswaarde van het landschap door de bij de rundveestal te bouwen sleufsilo's geschonden wordt of alleszins dreigt te worden geschonden. Uit niets blijkt daarenboven hoe de aanleg van het groenscherm het open coulisselandschap van de omgeving ongeschonden kan bewaren.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar derde middel roept de verzoekende partij de schending in van de materiële en formele motiveringsplicht, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen, van artikel 4.3.1 en 4.7.23 VCRO en van artikel 13.4.3.1, artikel 13.4.3.2 en artikel 15.4.6.1 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Een deel van de te regulariseren vangrails wordt volgens de verzoekende partij ingeplant in natuurgebied, in strijd met de bestemmingsvoorschriften, omdat artikel 13.4.3.2. van voormeld Koninklijk besluit alleen handelingen en werken toestaat in natuurgebied, die nodig zijn voor de

actieve of passieve bescherming van het gebied. Het plaatsen van vangrails in functie van een intensieve landbouw is niet toegelaten in het gebied.

Het andere deel van de afsluitingen is geplaatst in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied: de verzoekende partij wijst op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet afdoende motiveert waarom zij van dit verslag afwijkt.

De verzoekende partij stelt verder dat de verwerende partij niet motiveert waarom de vangrails verenigbaar zijn met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dat de verwerende partij ook de schoonheidswaarde niet onderzoekt. Louter stellen dat deze vangrails, door het schilderen ervan, niet meer storend zijn, is een stijlformule en geen beoordeling.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij in alle redelijkheid beslist de vangrails toe te laten op voorwaarde ze in een natuureigen kleur te schilderen, waardoor ze weinig zichtbaar zijn.

3.

De tussenkomenende partij voegt hier nog aan toe dat de volledige bestreden vergunning niet nietig is omwille van de stelling van de verzoekende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een foute beoordeling maakt door niet te vermelden dat de afsluiting gedeeltelijk in natuurgebied ligt: de tussenkomenende partij vraagt dan ook het deel van de bestreden vergunning met betrekking tot de in natuurgebied gelegen afsluiting af te splitsen.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat een gedeelte van de omheiningen gelegen is in natuurgebied.

Volgens artikel 13.4.3 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn groengebieden bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet of de verwerende partij onderzocht heeft of de gevraagde regularisatie in overeenstemming is met de in artikel 13.4.3. van voormeld Koninklijk besluit vermelde bestemmingsvoorschriften, namelijk of de aanvraag verenigbaar is met het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

2.

Het wordt evenmin betwist dat de overige omheiningen gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Zoals reeds vermeld bij de beoordeling van het eerste middel, moet de vergunningverlenende overheid dan onderzoeken of de aanvraag verenigbaar is met de schoonheidswaarde van het landschap.

De bestreden beslissing bevat echter geen afdoende motivering met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de schoonheidswaarde van het landschap.

Dat de constructies noodzakelijk zijn omwille van de door de tussenkomenende partij gehouden koeienrassen is immers niet relevant met betrekking tot de vraag of deze constructies, waarvan

de verwerende partij in de bestreden beslissing erkent dat ze vrij zwaar zijn, de schoonheidswaarde van het landschap in gevaar brengen.

De stelling dat deze omheiningen visueel zullen oplossen in de omgeving wanneer ze passend zijn geschilderd, en hierdoor niet storend zijn in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, is een loutere stijlformule en kan helemaal niet beschouwd worden als afdoende motivering met betrekking tot de verenigbaarheid met de schoonheidswaarde van het landschap.

3.

De Raad verwerpt de vraag om de in natuurgebied gelegen omheiningen af te splitsen van de bestreden vergunning, al is het maar omdat uit de beoordeling van het eerste en het derde middel blijkt dat de verleende vergunning ook met betrekking tot andere aspecten, meer bepaald de gevraagde stalling en de omheiningen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, onwettig is.

Het derde middel is dan ook gegrond.

C. Overig middel

De Raad onderzoekt het overig middel niet omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

VII. INJUNCTIE

Rekening houdend met de gegevens van het dossier, zowel in feite als in rechte, en omwille van de vaststelling en overwegingen in onderdeel VI van dit arrest, oordeelt de Raad dat er geen redenen zijn om aan de verwerende partij aanwijzingen te geven, zoals bepaald in artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 1° VCRO.

VIII. KOSTEN VAN HET GEDING

De verwerende partij vraagt in haar antwoordnota *“in bijkomende orde en in voorkomend geval”* de kosten ten laste van het Vlaams Gewest te leggen.

De Raad kan, krachtens artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, de kosten alleen ten laste leggen van de in het ongelijk gestelde procespartij en het Vlaams Gewest is geen procespartij, zodat de Raad de kosten, dit is het door de verzoekende partij betaald rolrecht, ten laste legt van de verwerende partij.

Dat de verwerende partij beschouwd moet worden als een overheid die door de VCRO belast is met een opdracht van algemeen belang, hetgeen betekent dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan in het kader van een georganiseerd administratief beroep beslist over een vergunningsaanvraag, doet daar geen afbreuk aan: de verwerende partij heeft trouwens, omwille van de devolutieve werking van het administratief beroep en het discretionair karakter van haar beoordelingsbevoegdheid, zelfstandig beslist.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 februari 2011, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een rundveestal met sleufsilos en mestopslag, het verbouwen/herbouwen van bestaande stallingen, renovatie van de woning, regularisatie van een omheining en overwelling van een gracht en het rooien van hoogstammige bomen op percelen gelegen te ■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■.
2. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van 4 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Jonathan VERSLUYS, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS