

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0189 van 15 mei 2012
in de zaak 1112/0203/A/2/0169

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 4 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 1 september 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de bvba [REDACTED], hierna genoemd de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge van 20 april 2011, ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een loods, serres, het aanleggen van een verharding en een waterput en het nivelleren van een terrein.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 maart 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en de verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 19 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een loods, een koepelserre en het aanleggen van een verharding, een waterput en beperkte nivellering”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgestelde gewestplan ‘leper-Poperinge’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 januari 2011 tot en met 22 februari 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De dienst Mobiliteit en Weginfrastructuur van de provincie West-Vlaanderen brengt op 27 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 25 februari 2011 een ongunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent 6 april 2011 volgend ongunstig advies:

“ ...

De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en behelst het bouwen van een loods, koepelserres en de aanleg van een waterput en verharding na nivellering van het terrein gelegen langs de [REDACTED].

De aanvrager baat een professionele plantenkwekerij met tuincentrum uit.

Hoewel gelegen aan de overkant van de weg betreft het hier een nieuwe geïsoleerde inplanting.

De aanvraag betekent een aantasting van het agrarisch gebied, de aanvraag getuigt niet van een geïntegreerde inplanting t.o.v. de bestaande site.

Volgens het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling wordt een deel van de bestaande loods aangewend als tuincentrum. Dergelijke bedrijvigheid is niet aanvaardbaar in het agrarisch gebied, gelet op het commercieel karakter.

De beoogde uitbreiding wordt niet gemotiveerd, evenmin als de mogelijke benutting van bestaande ruimte binnen de bestaande site voor de inplanting van loods en serre. Het is dus niet duidelijk of de geplande nieuwbouw in functie staat van de agrarische bedrijfsdoeleinden. In die zin kan een uitbreiding aan de andere kant van de weg niet verantwoord worden.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge weigert op 20 april 2011 de stedenbouwkundige vergunning en verwijst naar het bindend negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 19 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 juni 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14.08.1979) gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het betreft een professioneel bedrijf, dat op die plaats gevestigd is sinds 1994, met 5ha teeltruimte momenteel. De aanvraag is conform de bestemming van het gewestplan.

De gewestelijke verordening toegankelijkheid is niet van toepassing op de aanvraag. De beoogde loods heeft geen publieksgerichte functie, zo kan ook opgemaakt worden uit de wijze van functioneren van het geheel. Het verkoopsgedeelte bevindt zich aan de overzijde van de straat.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Indien een aanvraag geweigerd wordt om andere redenen, dient de toets niet gemaakt. Dit is het geval in deze, gezien de legaliteitsbelemmering betreffende de buurtweg (zie verder).

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

Het ontwerp voldoet niet aan de bepalingen van de provinciale verordening inzake het overwelden van baangrachten.

Om in aanmerking te komen voor een stedenbouwkundige vergunning moeten de werken

Immers voldoen aan de volgende voorwaarden:

a) De overwelving of inbuizing mag de goede afwatering van derden niet wijzigen of in het gedrang brengen.

b) Er mag slechts één overwelving of inbuizing per kadastraal perceel zijn, of, indien meerdere kadastrale percelen door gebruik één geheel vormen, slechts één overwelving of inbuizing voor het geheel van die percelen, tenzij de aanvrager kan aantonen dat meer dan één overwelving redelijkerwijze noodzakelijk is voor het normale gebruik van de gronden.

De lengte van de overwelving of inbuizing mag maximaal vijf meter bedragen. De vergunningverlenende overheid kan een afwijking op de maximale lengte toestaan om één van de volgende redenen :

- voor werken van algemeen belang*
- omwille van redenen van gezondheid of veiligheid voor de bewoners van de woning waarvoor de overwelving wordt aangelegd*
- indien de breedte van vijf meter niet volstaat om toegang te verlenen tot het betreffende perceel of percelen*

De aanvrager dient de noodzakelijkheid van afwijking van de maximale lengte uitdrukkelijk te motiveren.

Het feit dat de toegang tot het perceel gebruikelijk moet dienen voor andere voertuigen dan personenwagens en lichte bestelwagens, geldt als voldoende motivering om af te wijken tot 7,5 meter. Indien uit een gemotiveerde aanvraag blijkt dat 7,5 meter niet volstaat, kan de vergunningverlenende overheid hier eveneens van afwijken.

Elke overwelving of inbuizing van meer dan vijf meter moet vergezeld gaan van compenserende maatregelen ter plaatse die de infiltratie van hemelwater blijvend mogelijk maken, zoals een greppel, geperforeerde buizen, waterdoorlatende verhardingen.

Het huidige voorstel voorziet zonder enige toelichting drie toegangen waarvan twee liefst 10m breed. Compenserende maatregelen zijn niet voorzien. Dit is in strijd met bovenvermelde provinciale verordening. In een eventuele nieuwe aanvraag dient dit aspect beter bekeken te worden.

De voorgestelde gebouwen zijn geslagen door buurtweg nr. 15. Op de plannen wordt aangegeven dat de afschaffing in aanvraag is. Dit klopt. Nazicht leert dat een voorstel van de gemeenteraad ontvangen werd op 02.06.11 en doorgestuurd voor advies naar PTD-Wegen de dag nadien. Dit advies werd tot heden nog niet ontvangen. Als het begin september binnenkomt kan het dossier besproken worden op volgende buurtwegcommissie, die gepland is op 20.09.11, en vervolgens begin oktober door de Deputatie beslist. Pas dan zal het mogelijk zijn voorliggende aanvraag in overweging te nemen. Het is immers niet mogelijk een vergunning te verlenen voor gebouwen die geslagen zijn door een niet afgeschafte buurtweg.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een agrarisch gebied, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in [REDACTED]. Op die plaats is momenteel een boomkwekerij en tuincentrum, Bvba [REDACTED]. Het betreft een professioneel bedrijf, dat op die plaats gevestigd is sinds 1994, met 5ha teeltruimte momenteel. De omzet van de particuliere verkoop zou slechts 8,12% van de totale omzet bedragen.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een loods en serres aan de overzijde van de [REDACTED], het aanleggen van een verharding, een waterput en een beperkte nivellering van het terrein rond de loods. Op het plan worden ook een heden nog niet afgeschafte buurtweg aangegeven, alsook drie overwelvingen van de baangracht.

Bovenvermelde legaliteitsbelemmeringen, het niet voldoen aan de provinciale verordening toegankelijkheid alsook het gegeven dat de voorgestelde gebouwen geslagen zijn door een niet afgeschafte buurtweg maakt een opportuniteitsbeoordeling in feite irrelevant.

Merkwaardig is het gegeven dat beide legaliteitsbelemmeringen, eenvoudig af te leiden uit de overigens duidelijk opgemaakte plannen, in eerste aanleg niet werden opgemerkt. Deze twee problemen werden tevens niet vermeld in het negatieve advies van Ruimte en Erfgoed, dat zijn weigering motiveerde vanuit het gegeven dat een inplanting aan de andere zijde van de straat ruimtelijk niet aangewezen is.

Opgemerkt moet worden, inzake dit ruimtelijk aspect, dat aanvrager geen andere uitbreidingsmogelijkheden heeft dan deze aan de overzijde van de [REDACTED]. De inplanting van de loods en de serre aan de overzijde is te begrijpen vanuit functioneel en bedrijfsorganisatorisch standpunt. Aanvrager motiveert dit middels een aanvullende nota van 16 pagina's.

Een openbaar onderzoek werd gehouden, waarbij geen bezwaarschriften ingediend werden.

Omdat de buurtweg nr. 15 nog niet afgeschaft is, en te veel inbuizing voorzien wordt, bovendien zonder compenserende maatregelen, kan besloten worden dat om deze twee redenen de aanvraag, op dit moment, ook ruimtelijk niet aanvaardbaar is.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in [REDACTED]. Op die plaats is momenteel een boomkwekerij en tuincentrum, Bvba [REDACTED].

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een loods en serres aan de overzijde van de [REDACTED], het aanleggen van een verharding, een waterput en een beperkte nivellering van het terrein rond de loods. Op het plan worden ook een heden nog niet afgeschafte buurtweg aangegeven, alsook drie overwelvingen van de baangracht.

Aanvrager stelt dat de nu voorziene investering gebeurt exclusief voor de activiteit boomkwekerij, om te kunnen beantwoorden aan de vraag van de groothandel naar een ruimer assortiment en groter volumes.

Het voorstel voorziet zonder enige toelichting drie toegangen waarvan twee 10m breed, zonder compenserende maatregelen. Dit is in strijd met de provinciale verordening terzake.

Het voorstel tot afschaffing van de buurtweg nr. 15 zou kunnen besproken worden op volgende buurtwegencommissie, die gepland is op 20.09.11, en vervolgens begin oktober door de Deputatie beslist. Pas dan zal het mogelijk zijn voorliggende aanvraag in overweging te nemen.

Ruimte en Erfgoed motiveerde het ongunstig advies vanuit het gegeven dat een inplanting aan de andere zijde van de straat ruimtelijk niet aangewezen is. Het advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling was ook om deze reden ongunstig. Opgemerkt moet worden, inzake dit ruimtelijk aspect, dat aanvrager geen andere uitbreidingsmogelijkheden heeft dan deze aan de overzijde van de [REDACTED]. De inplanting van de loods en de serre aan de overzijde is te begrijpen vanuit functioneel en bedrijfsorganisatorisch standpunt. Aanvrager motiveert dit middels een aanvullende nota van 16 pagina's.

Het is op dit moment niet mogelijk de vergunning te verlenen, in de toekomst kan dat veranderen.

...

Na de hoorzitting van 5 juli 2011, beslist de verwerende partij op 1 september 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij, verwijzende naar de feitelijke en juridische conclusies van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in [REDACTED]. Op die plaats is momenteel een boomkwekerij en tuincentrum, Bvba [REDACTED]. Het betreft een professioneel bedrijf, dat op die plaats gevestigd is sinds 1994, met 5ha teeltruimte momenteel. De omzet van de particuliere verkoop zou slechts 8,12% van de totale omzet bedragen.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een loods en serres aan de overzijde van de [REDACTED], het aanleggen van een verharding, een waterput en een beperkte nivellering van het terrein rond de loods.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar formuleerde een ongunstig advies vanuit het gegeven dat een inplanting aan de andere zijde van de straat ruimtelijk niet aangewezen is.

Met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar moet worden opgemerkt dat inzake dit ruimtelijk aspect, de aanvrager geen andere uitbreidingsmogelijkheden heeft dan deze aan de overzijde van de [REDACTED]. De inplanting van de loods en de serre aan de overzijde is te begrijpen vanuit functioneel en bedrijfsorganisatorisch standpunt. Niettegenstaande daarvan dient de aanvraag eveneens verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Door de inplanting van de loods naar de straatzijde toe wordt het open landschap niet verder aangetast. Het sluit integendeel aan bij de bestaande bebouwing aan de overzijde van de straat, waar zich tevens een woonlint bevindt. Het voorgesteld project brengt de schoonheidswaarde van het landschap ook niet in het gedrang.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een loods + serres, het aanleggen van verharding en een waterput en het nivelleren van een terrein; dat de aanvraag in functie staat tot een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf en bijgevolg verenigbaar is met de bestemming van het gewestplan; dat de aanvraag eveneens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat mits inbuizing volgens plan waarbij compenserende maatregelen worden voorzien, de aanvraag in aanmerking kan komen voor vergunning.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 20 september 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 4 november 2011, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikte op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, in de versie zoals het bestond ten tijde van het indienen van het inleidend verzoekschrift, over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet enkel van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad de vordering tot vernietiging in te leiden.

Het decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de VCRO inzake de beroepsmogelijkheden (hierna genoemd het decreet van 18 november 2011), heeft geen invloed op de hangende gedingen.

Het decreet van 18 november 2011 kent immers de beslissingsbevoegdheid voor het **instellen van het jurisdictioneel beroep** bij de Raad toe aan de leidend ambtenaar en treedt in werking op 29 december 2011. Voor alle vóór 29 december 2011 ingestelde jurisdictionele beroepen bij de Raad, blijven de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren hun belang en hun hoedanigheid behouden. Deze gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren, hoewel onder hiërarchisch gezag van de leidend ambtenaar en door deze ook aangesteld als gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, handelden autonoom en putten hun procesbekwaamheid uit de VCRO én hun procesbevoegdheid rechtstreeks uit artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Zij blijven deze procesbekwaamheid en procesbevoegdheid behouden tot bij de uitspraak over het ingestelde beroep.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1. VCRO, van het gewestplan Ieper-Poperinge, van 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 (het Inrichtingsbesluit) en van de formele motiveringsplicht. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij de aanvraag niet heeft getoetst aan het criterium van de schoonheidswaarde van het gebied. De bestreden beslissing bevat hieromtrent slechts een affirmatie doch geen motivatie waarom de schoonheidswaarde niet wordt aangetast.

Volgens de verzoekende partij voorziet de aanvraag in de nivellering van de ganse projectzone waardoor een glooiend landschap wordt afgevlakt. De verwijzing van de verwerende partij naar het woonlint kan niet als geldig motief dienen omdat het woonlint niet langs dezelfde kant van de straat gelegen is. Daarenboven rechtvaardigt een beweerde aantasting van het landschap geenszins een verdere aantasting.

In het eerste middel stelt de verzoekende partij nog dat de bouwwerken tot 85 meter in het open landschap insnijden en dit over een breedte van 78 meter, wat wel degelijk het open landschap verder aantast. De aanvraag sluit volgens de verzoekende partij ook niet aan op de bestaande bebouwing aangezien daar waar de bouwwerken worden uitgevoerd, geen enkel gebouw staat.

De verwerende partij antwoordt hierop dat wanneer de bestreden beslissing stelt dat het open landschap niet verder wordt aangetast en aansluit op de bestaande bebouwing en hieruit concludeert dat de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang wordt gebracht, men dit niet louter kan afdoen als een affirmatie. De verzoekende partij heeft volgens de verwerende partij kritiek op een loutere opportuniteitsbeoordeling. De loods en de serre sluiten wel degelijk aan bij de bestaande bebouwing aan de overzijde van de straat.

Beoordeling door de Raad

1.

Er bestaat geen discussie over het feit dat de percelen van de aanvrager deels gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waarvoor de bestemmingsvoorschriften neergelegd in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit gelden.

Artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit luidt:

“De landschappelijk waardevol agrarische 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 de samenlezing van deze voorschriften volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moet worden getoetst: 1) een planologisch, hetwelk veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming

agrarisch gebied, en 2) een esthetisch, hetwelk inhoudt dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

De toetsing van de aanvraag aan het esthetisch criterium dient in concreto te gebeuren én op een zorgvuldige wijze gemotiveerd te worden. Het is een verstrengde toets van de goede ruimtelijke ordening.

2.

In het bestreden besluit acht de verwerende partij de aanvraag in overeenstemming met de basisbestemming agrarisch gebied. Dit wordt ook niet betwist door de verzoekende partij. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. De aanvraag heeft betrekking op de uitbreiding van een tuinbouwbedrijf en meer in het bijzonder op het gedeelte container/boomkwekerij. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats (artikel 11.4.1. Inrichtingsbesluit).

3.

Wat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft, moet de bestreden beslissing duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

Met betrekking tot het esthetisch criterium dient het bestreden besluit dus de motieven aan te geven waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht mag de Raad zijn beoordeling van de bestaanbaarheid van het bouwproject met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

4.

Met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de schoonheidswaarde van het landschap overweegt de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

Door de inplanting van de loods naar de straatzijde toe wordt het open landschap niet verder aangetast. Het sluit integendeel aan bij de bestaande bebouwing aan de overzijde van de straat, waar zich tevens een woonlint bevindt. Het voorgesteld project brengt de schoonheidswaarde van het landschap ook niet in het gedrang.

...”

De Raad stelt evenwel vast dat met betrekking tot het esthetisch criterium de bestreden beslissing weinig elementen bevat die de verenigbaarheid van de geplande constructie met de schoonheidswaarde van het landschap afdoende verantwoorden.

Uit de bij de bestreden beslissing horende goedgekeurde plannen blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op constructies met een ingrijpende omvang. De nieuwe loods is 36m op 20m met een hoogte van ± 8m, terwijl de serre 78m op 21,70m bedraagt met een hoogte van 4m.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing geen beschrijving bevat van de afmetingen van de op te richten loods en serre, noch van de materialen waarin de bouwwerken zullen worden opgericht. De bestreden beslissing stelt enkel: *“het ontwerp voorziet het bouwen van een loods+serres, het aanleggen van verharding, een waterput en een beperkte nivellering van het terrein rond de loods”*.

De Raad stelt tevens vast dat de bestreden beslissing ook geen beschrijving bevat van de omgeving en het landschap. Er wordt in de bestreden beslissing wel verwezen naar de afschaffing van de buurtweg nummer 15, waartoe de verwerende partij heeft beslist op 1 september 2011.

5.

De landschappelijk waardevolle agrarische gebieden hebben de bescherming van de open ruimte op het oog.

Uit de luchtfoto's aanwezig in het administratief dossier leidt de Raad af dat de aanvraag, zoals gelegen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, ter zake gelegen is in een nu nog quasi volledig open landschap, vertrekkend van aan de ■■■■■, openwaaiend over de ■■■■■ heen. Een aantal landschapselementen, zoals bomenrijen, typeren de afbakening van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied met de kruisende wegen. Enkel ten westen van het perceel, aan de overzijde van de ■■■■■, is bebouwing aanwezig, met name het bestaande bedrijf van de aanvrager, en aan de overzijde van de ■■■■■ een beperkt woonlint gelegen in een strook woongebied met landelijk karakter. Met uitzondering van dit smalle woonlint bestaat de omgeving in een straal van ± 300m uit open landschap, als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt bovendien van het bestaande bedrijf gescheiden door een akkerland en de ■■■■■.

De loutere verwijzing naar de inplantingsplaats van de loods naar de straatzijde toe verantwoordt niet dat het open landschap niet verder wordt aangetast, en nog minder dat de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar wordt gebracht. In tegenstelling met dit door de verwerende partij ingenomen standpunt, blijkt uit de feitelijke gegevens van het dossier dat de loods en de serre (ongeacht het antwoord op de vraag of de aanvrager over geen andere uitbreidingsmogelijkheden beschikt) van het bestaande bedrijf worden gescheiden door de ■■■■■, en dat deze op te richten gebouwen minstens 80 meter diep in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied zullen insnijden.

Deze gebouwen sluiten dus niet, in tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, aan bij de bestaande bebouwing aan de overzijde van de straat, en nog minder aan het verderop gelegen woonlint dat een andere gewestplanbestemming heeft. In het bestreden besluit wordt ook geen aandacht besteed aan de landschappelijke inkleding van de gebouwen en aan andere elementen zoals materiaalgebruik, schaalgrootte en andere aandachtspunten inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Er dient bovendien ook rekening gehouden te worden met de onmiddellijke én ruimere omgeving bij de beoordeling van de waarde van het landschap en niet enkel met de inplanting ten overstaan van een welbepaalde straat.

Bovendien betekent de aanwezigheid van reeds bestaande bebouwing in het landschap, ook al bevindt deze zich aan de overzijde van de ■■■■■, niet dat de schoonheidswaarde van het landschap niet verder moet worden beschermd. Het bebouwd karakter van de omgeving – al dan niet residentieel – is geen afdoende verantwoording om het landschappelijk waardevolle karakter van het nog bestaande open landschap nog verder aan te tasten.

De door de verwerende partij gegeven motivering ter vrijwaring van de schoonheidswaarde van een ongeschonden open landschap, is dan ook niet afdoende en wordt door de Raad bovendien als onredelijk beschouwd ten overstaan van de in het dossier aanwezige voorliggende feitelijke gegevens.

De door de bestreden beslissing opgegeven motieven kunnen niet worden beschouwd als een zorgvuldige en concrete toetsing aan het esthetisch criterium en volstaan dan ook niet om aan te tonen dat de schoonheidswaarde van het gebied door de geplande constructies niet in het gedrang wordt gebracht.

Het eerste en tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige ingeroepen schendingen in het eerste middel betreffen de toets van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald de inplanting van de loods en de serre aan de overzijde van de straat in plaats van op de bedrijfssite. Een onderzoek naar de gegrondheid van dit middelonderdeel is echter niet noodzakelijk, aangezien dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 september 2011, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een loods, serres, het aanleggen van een verharding en een waterput en het nivelleren van een terrein op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de bvba [REDACTED] en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 mei 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS