

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1122
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0215/A

| | |
|-------------------------|--|
| Verzoekende partij | het college van burgemeester en schepenen van de gemeente OVERIJSE vertegenwoordigd door advocaat Igor ROGIERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9270 Kalken, Kalkendorp 17A |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT |
| Tussenkommende partijen | 1. de bvba VRUCHTENDAL 2. mevrouw Marie DE LICHTERVELDE vertegenwoordigd door advocaat Koen VAN WYNSBERGE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9860 Oosterzele, Kwaadbeek 47a 3. de heer André BLAIVIE vertegenwoordigd door advocaat Erik VANDEN BRANDE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1040 Brussel, Sint Michielslaan 55 bus 10 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 december 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste en tweede tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse van 2 juli 2012 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste en tweede tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de aanleg van een parking en container, het plaatsen van een groene tunnel en twee chemische toiletten op een perceel gelegen te Overijse, Valkenweg ZN, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 2d.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste en tweede tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 3 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De derde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 januari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de eerste en tweede tussenkomende partijen met een beschikking van 14 maart 2016 en de derde tussenkomende partij met een beschikking van 11 april 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De eerste en tweede tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 juli 2017.

De procespartijen verschijnen schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

De eerste en tweede tussenkomende partijen baten een zelfpluktuin uit, waar fruit, groenten en bloemen worden geteeld en geplukt kunnen worden door de klanten.

Op 11 mei 2012 dienen zij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor:

“A) het gebruik van een agrarisch gebied als parking door gras te zaaien en ‘turf protecta’ erop te plaatsen

B) Het aanleggen van een container van 15m (L) x 3m (B) x 3m (H)

C) Het plaatsen van een groene tunnel als berging voor het materiaal voor de exploitatie

D) Het plaatsen van twee chemische toiletten”

2.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in agrarisch gebied.

De aanvraag is tevens grotendeels gelegen binnen de ankerplaats *“Zoniënwoud N.O., Kapucijnenbos, Bos van Marnix en Arboretum van Tervuren (A20037)”*.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 mei 2012 tot en met 15 juni 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 7 juni 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 2 juli 2012 de stedenbouwkundige vergunning aan de eerste en tweede tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde inplanting de goede ordening van het gebied in het gedrang.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het project is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening. het voorgelegde ontwerp brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied in het gedrang en integreert zich niet in de onmiddellijke omgeving. Tijdelijke en eventueel latere permanente constructies dienen langs de Ketelheide ingeplant te worden.

...”

De eerste en tweede tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 27 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 oktober 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 25 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 25 oktober 2012 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

“ ...

5.7 Beoordeling

[...]

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht: [...]

Het plaatsen van bedrijfsondersteunende constructies bij een landbouwbedrijf is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

c) Gezien de planologische verenigbaarheid van het bedrijf in het agrarisch gebied, is de aanvraag functioneel inpasbaar. De aanvraag omvat de plaatsing van een aantal kleine constructies die noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van het landbouwbedrijf. Zoals gesteld door de afdeling Land betreffen de te plaatsen constructies allemaal tijdelijke constructies die gemakkelijk verwijderbaar zijn na het beëindigen van het gebruik maar die het toch mogelijk maken deze site te laten evolueren naar een volwaardige landbouwactiviteit. Door de beperkte omvang van de constructies blijft ook hun ruimtelijke impact op de omgeving beperkt.

d) Met het oog op een goede integratie van de constructies in de omgeving, suggereerde de weigering een inplanting en toegang langs de Ketelheide. Het achterste kadastraal

perceel dat deel uitmaakt van de aanvraag, grenst inderdaad aan de Ketelheide, maar een geconcentreerde inplanting aan deze weg biedt geen doorslaggevende ruimtelijke meerwaarde t.o.v. deze die wordt voorgesteld.

Zowel de voorliggende Valkenweg als de Ketelheide zijn smalle landelijke wegen met slechts één rijvak. Daar waar de Valkenweg slechts een private dolomietweg is met openbaar karakter, is Ketelheide een openbare kasseiweg, maar wat betreft de toegankelijkheid voor bezoekers, zijn beide wegen gelijkwaardig.

Uit de nota bij het beroepschrift blijkt dat er maximaal 200 bezoekers per week verwacht worden, waarvan niet iedereen met de wagen komt. Rekening houdend met gemiddeld 20 wagens per dag, wordt de leefbaarheid van de Valkenweg niet in het gedrang gebracht. De voorziene parking is ruim groot genoeg en brengt geen definitieve schade toe aan het landbouwgebied.

e) In functie van de exploitatie als pluktuin is de aangesneden grond op de rand van het plateau bovendien gemakkelijker toegankelijk en begaanbaar dan het hellende terrein langs de Ketelheide. In voorliggende aanvraag sluiten de parking en de voor het publiek toegankelijke gebouwen op een logische en ruimtelijk verantwoorde plaats aan op de Valkenweg.

De voorgestelde inplanting van de tijdelijke constructies geniet de voorkeur op een inplanting langs de Ketelheide. De berging achter de plastic kweektunnels voor tomaten grenst aan het aanpalende bos en is amper zichtbaar in de omgeving. De container en de toiletten sluiten aan op de haag die de bestaande bebouwing van het open landschap begrenst. Deze constructies zullen niet zichtbaar zijn vanaf de Valkenweg en ze zullen amper waarneembaar zijn vanaf de Ketelheide.

Op dit ogenblik staat er op de plaats waar de container moet komen een witte "partytent" met al het nodige materiaal, waaronder de kruiwagens. De partytent tekent zich in het open landschap als een witte stip af tegen de groene omgeving, met akker- en weilanden enerzijds en bomen tegen de horizon. In functie van een optimale integratie van de container in de groene omgeving, is het wenselijk om de container een donker groene kleur te geven.

f) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen evenmin opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er wordt niet geraakt aan het bodemreliëf en er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag draagt bij tot een kleinschalige verbreding en vernieuwing van de landbouw.

..."

3.

Met een aangetekende brief van 24 december 2012 stelt de verzoekende partij bij de Raad een vordering in tot vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 oktober 2012.

De Raad heeft, met een arrest van 4 augustus 2015 (nummer A/2015/0454) het beroep ontvankelijk en gegrond verklaard. De Raad vernietigt de beslissing omdat niet blijkt dat de verwerende partij aan haar zorgplicht als voorgeschreven in artikel 26 van het Landschapsdecreet is

tegemoetgekomen, aangezien geen melding wordt gemaakt van de ligging van de percelen in een ankerplaats.

4.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure door de verwerende partij hernomen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een nieuw verslag van 18 september 2015 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 6 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 oktober 2015 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Het perceel is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De plaatsing van verschillende constructies heeft een kleine toename van de bebouwde oppervlakte tot gevolg. Gezien het tijdelijke karakter van de verschillende constructies kan verondersteld worden dat het hemelwater plaatselijk in de grond dringt. Er is geen aansluiting op een riolering voorzien. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht:

"De agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven."

Het plaatsen van bedrijfsondersteunende constructies bij een landbouwbedrijf is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

c) De aanvraag is gelegen in de ankerplaats "Zoniënwood N.O., Kapucijnenbos, Bos van Marnix en Arboretum van Tervuren", volgens de landschapsatlas. Deze ankerplaats strekt zich van west naar oost over een strook van ca.6km uit van noord naar zuid over ca.4km en bestaat bijna uitsluitend uit bos, grotendeels op het grondgebied van Tervuren. Aan de zuidoostelijke rand, ter hoogte van de aanvraag werden een aantal aanliggende akkers bij het bos mee betrokken in de afbakening. De Landschapsatlas is een wetenschappelijke inventaris van waardevolle landschappen in Vlaanderen. Daarbij is een ankerplaats een gebied dat behoort tot de meest waardevolle landschappelijke plaatsen, dat een complex van gevarieerde erfgoedelementen is die een geheel of ensemble vormen, dat ideaaltypische kenmerken vertoont vanwege de gaafheid of representativiteit, of ruimtelijk een plaats inneemt die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving.

Door een overgangsbepaling in het Onroerenderfgoeddecreet zijn de vroegere 'aangeduide ankerplaatsen' vanaf 1 januari 2015 gelijkgesteld met onroerenderfgoedrichtplannen. Een onroerenderfgoedrichtplan vormt een sectoraal voorstel voor inrichtingsplannen en ruimtelijk uitvoeringsplannen (RUP). Dat wil zeggen dat de gemeente, provincie of het Vlaams Gewest, een onroerenderfgoedrichtplan als basis kan gebruiken voor de afbakening van een erfgoedlandschap. Daarbij worden de maatregelen voor het behoud van de erfgoedwaarden en -kenmerken ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften.

Op dit ogenblik is er nog geen sprake van een vertaling in stedenbouwkundige voorschriften, en de aanduiding als ankerplaats houdt op zich geen bescherming in. De aanvraag betreft een zelfpluktuin. Het gaat om een assortiment van ruim 30 biologische geteelde akkerproducten die verspreid zijn over een twintigtal compartimenten, geometrisch verdeeld over ca. 7ha. Anders dan in de klassieke landbouw zijn er geen grote bedrijfsgebouwen voor nodig, maar gezien het arbeidsintensief landbouwproces vergt kleinere constructies voor de bezoekers. De compartimentering van de grond in vierkante/rechthoekige veldjes van overwegend ca. 25 are geeft aan het geheel een kleinschaligheid die afwijkt van wat typerend is aan de vandaag overheersende akkerbouw en gaat meer terug naar de schaal die terug te vinden is op historische kaarten.

Uit de opname in de Landschapsatlas, en de beschrijvingen hierbij, kan slechts afgeleid worden dat het aanliggende bos als uitzonderlijk gaaf wordt ervaren, zowel door de wijze waarop de hoogstammen zijn ingeplant als door de natuurkundige waarde van de onderetage. Daarbij is het niet duidelijk wat de doelstelling is van de opname van enkele aanliggende akkers, ter plaatse 'Ketelheide' genoemd, noch wat het streefbeeld is dat aan deze akkers wordt toegekend, zijnde een mogelijke inschakeling in het bos, of net een open overgangszone tussen de bebouwde zones en het bos. In elk geval kan helemaal niet met zekerheid gesteld worden dat de inrichting zoals die wordt voorgesteld op enige wijze strijdt met dit streefbeeld, dat nog niet vervat is in een uitvoeringsplan. Er kan niet gesteld worden dat de parking strijdig is met de principes van openheid, als binnen de ankerplaats niet scherp gesteld is dat openheid het doel is, bovendien ligt de parking ook buiten deze ankerplaats.

Op dit ogenblik kan slechts vastgesteld worden dat de plaats niet als landschappelijk waardevol agrarisch gebied is afgebakend, noch dat er enige opgetekende natuurwaarden op het terrein aanwezig zijn, zodat de aanwending van de grond voor landbouwdoeleinden, en de plaatsing van kleine tijdelijke constructies, met een grote omkeerbaarheid, geenszins strijdig kan zijn met de opname in de landschapsatlas, noch de latere realisatie van een opgelegde landschappelijke omvorming verhindert. De opname geeft voorlopig indicatief enkel mee dat er een beleid op touw staat voor de plaats.

d) Gezien de planologische verenigbaarheid van het bedrijf in het agrarisch gebied, is de aanvraag functioneel inpasbaar. De aanvraag omvat de plaatsing van een aantal kleine constructies die noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van het landbouwbedrijf. Zoals gesteld door de afdeling Land betreffen de te plaatsen constructies allemaal tijdelijke constructies die gemakkelijk verwijderbaar zijn na het beëindigen van het gebruik maar die het toch mogelijk maken deze site te laten evolueren naar een volwaardige landbouwactiviteit. Door de beperkte omvang van de constructies blijft ook hun ruimtelijke impact op de omgeving beperkt.

e) Met het oog op een goede integratie van de constructies in de omgeving, suggereerde de weigering een inplanting en toegang langs de Ketelheide. Het achterste kadastraal perceel dat deel uitmaakt van de aanvraag, grenst inderdaad aan de Ketelheide, maar een

geconcentreerde inplanting aan deze weg biedt geen doorslaggevende ruimtelijke weerwaarde t.o.v. deze die wordt voorgesteld.

Zowel de voorliggende Valkenweg als de Ketelheide zijn smalle landelijke wegen met slechts één rijvak. Daar waar de Valkenweg slechts een private dolomietweg is met openbaar karakter, is Ketelheide een openbare kasseiweg, maar wat betreft de toegankelijkheid voor bezoekers, zijn beide wegen gelijkwaardig.

Uit de nota bij het beroepschrift blijkt dat er maximaal 200 bezoekers per week verwacht worden, waarvan niet iedereen met de wagen komt. Rekening houdend met gemiddeld 20 wagens per dag, wordt de leefbaarheid van de Valkenweg niet in het gedrang gebracht. De voorziene parking is ruim groot genoeg en brengt geen definitieve schade toe aan het landbouwgebied.

f) In functie van de exploitatie als pluktuin is de aangesneden grond op de rand van het plateau bovendien gemakkelijker toegankelijk en begaanbaar dan het hellende terrein langs de Ketelheide. In voorliggende aanvraag sluiten de parking en de voor het publiek toegankelijke gebouwen op een logische en ruimtelijk verantwoorde plaats aan op de Valkenweg.

De voorgestelde inplanting van de tijdelijke constructies geniet de voorkeur op een inplanting langs de Ketelheide. De berging achter de plastic kweektunnels voor tomaten grenst aan het aanpalende bos en is amper zichtbaar in de omgeving. De container en de toiletten sluiten aan op de haag die de bestaande bebouwing van het open landschap begrenst. Deze constructies zullen niet zichtbaar zijn vanaf de Valkenweg en ze zullen amper waarneembaar zijn vanaf de Ketelheide. In functie van een optimale integratie van de container in de groene omgeving, is het wenselijk om de container een donker groene kleur te geven.

g) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen evenmin opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er wordt niet geraakt aan het bodemreliëf en er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag draagt bij tot een kleinschalige verbreding en vernieuwing van de landbouw.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het plaatsen van bedrijfsondersteunende constructies bij een landbouwbedrijf is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied;*
 - het betreft allemaal tijdelijke constructies die gemakkelijk verwijderbaar zijn na het beëindigen van het gebruik maar die het toch mogelijk maken deze site te laten evolueren naar een volwaardige landbouwactiviteit;*
 - de berging achter de plastic kweektunnels voor tomaten grenst aan het aanpalende bos en is amper zichtbaar in de omgeving en de parking en de voor het publiek toegankelijke gebouwen zijn voorzien op een logische en ruimtelijk verantwoorde plaats aan op de Valkenweg.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij betoogt samengevat dat het project strijdig is met de gewestplanbestemming ‘agrarijs gebied’ aangezien de aanvraag betrekking heeft op een pluktuin/zelfplukkerij waarbij de eindconsument ter plaatse producten kan oogsten/plukken in een didactische sfeer, terwijl een “bedrijf” in de zin van artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit een eenheid van productieproces inhoudt, gaande van de bewerking tot de oogst. De verzoekende partij meent bovendien dat de nadruk ligt op het commerciële/didactische. Minstens meent zij dat de planologische overeenstemming – ondanks de weigering van de verzoekende partij op grond van onverenigbaarheid met de gewestplanbestemming – niet gemotiveerd is.

2.

De verwerende partij argumenteert in haar antwoordnota dat het begrip ‘landbouw’ in artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit in de ruime zin moet begrepen worden, en er ook tuinbouwbedrijven onder vallen, in de spraakgebruikelijke betekenis te begrijpen als “*het op commerciële basis op intensieve wijze telen van groenten, fruit, bloemen, platen, bomen, bollen of zaden*”. Om te beoordelen of een bedrijf werkelijk een agrarijs bedrijf betreft, moet volgens de verwerende partij de aard van de activiteiten van dat bedrijf worden onderzocht. Zij stelt dat het ter zake duidelijk om een tuinbouwbedrijf gaat waarvoor bedrijfsondersteunende constructies worden aangevraagd. Er kan volgens haar niet ernstig betwist worden dat dergelijke constructies met het oog op de teelt en de rechtstreekse verkoop van 100% bedrijfseigen producten, moeten worden beschouwd als behorende tot de landbouw in de ruime zin. Het feit dat zelfplukken een commercieel karakter heeft staat het begrip ‘landbouw in de ruime zin’ niet in de weg. De bestreden beslissing schendt geen van de aangehaalde bepalingen/beginselen en is daarover ook afdoende gemotiveerd.

3.

De eerste en tweede tussenkomende partijen wijzen erop dat de verwerende partij zich wat de beoordeling van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming betreft aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die tot de bevinding kwam dat het bedrijf van de eerste en tweede tussenkomende partijen zich concentreert op de verkoop ter plaatse van een zeer uitgebreid assortiment van 100% eigen en ter plaatse geteelde producten. Zij menen dat er dan ook niet ernstig kan worden betwist dat de aangevraagde constructies met het oog op teelt en de rechtstreekse verkoop van 100% bedrijfseigen producten moeten worden beschouwd als landbouw in de ruime zin. Het gaat duidelijk om land- en tuinbouwactiviteiten of daarmee onmiddellijk verband houdende activiteiten. Ter ondersteuning van dit standpunt verwijzen de eerste en tweede tussenkomende partijen ook naar de toelichting bij het Typevoorschriftenbesluit waaruit blijkt dat de thuisverkoop van hoeveproducten als en zuivere landbouwactiviteit wordt aanzien. De plukwerkzaamheden sluiten zonder enige discussie onmiddellijk aan op de kweek ter plaatse van groenten en fruit. Ter plaatse worden geen activiteiten vreemd aan de landbouw ontwikkeld. Deze tussenkomende partijen wijzen erop dat het bovendien pas in het verzoekschrift tot vernietiging is dat de verzoekende partij dit argument aanhaalt, zonder stukken om deze bewering te staven. Zij houden voor dat de verzoekende partij zich louter baseert op suggesties en één mail waarin gesteld werd dat er in één weekend veel bezoekers waren. Dit neemt volgens de eerste en tweede tussenkomende partijen evenwel niet weg dat de focus ligt op de verkoop ter plaatse van 100 % zelf geteelde groenten en fruit en dat de aangevraagde constructies louter strekken ter ondersteuning van deze activiteiten.

4.

De derde tussenkomende partij ondersteunt het eerste middel van de verzoekende partij. Zij voegt daaraan toe dat het om een populaire toeristische attractie gaat voor de ganse familie waar elk weekend veel gezinnen met kinderen hun opwachting maken. Er is volgens deze tussenkomende partij een gigantisch parkeerprobleem. 200 bezoekers per week en gemiddeld 20 wagens per dag betreft een totale onderschatting van de bezoekersaantallen. De derde tussenkomende partij kan door de ligging van haar woning de activiteiten van de eerste en tweede tussenkomende partijen van dichtbij volgen.

5.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota nog aan haar betoog toe dat het bedrijf van de eerste en tweede tussenkomende partijen groenten en fruit op grote schaal aan particulieren verkoopt en een winkel en parking van maar liefst 2.000 m² werd aangevraagd. De verzoekende partij verwijst naar de schriftelijke uiteenzetting van de derde tussenkomende partij waaruit blijkt dat ter plaatse bier, fruitsap en ijsjes verkocht worden, wat ook blijkt uit berichten die op internet worden geplaatst. Het loutere feit dat de groenten en fruit ter plaatse gekweekt zijn volstaat volgens haar niet voor de kwalificatie als landbouwbedrijf. Het geheel heeft volgens de verzoekende partij eerder een commercieel of zelfs een recreatief karakter.

6.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting merken de eerste en tweede tussenkomende partijen op dat het standpunt inzake de verkeersproblematiek door de derde tussenkomende partij niet strookt met de uiteenzetting van het middel door de verzoekende partij. Deze toelichting van de derde tussenkomende partij dient daarom te worden beschouwd als een onontvankelijk middel tot vernietiging. Zij stellen tevens dat de eenzijdig neergelegde fotobundel door de derde tussenkomende partij niets bijdraagt tot de vraag of de door de vergunning beoogde werken in overeenstemming zijn met de bestemming 'agrarisch gebied'.

De eerste en tweede tussenkomende partijen stellen verder dat de aanvraag geen uitbating van een recreatief terrein beoogt, en niet voorziet in een zone voor voetbal, fietsen, picknick,

consumptietent e.a., zodat de uiteenzetting van de derde tussenkomen­de partij niet ter zake dienend is. Volgens de tweede en derde tussenkomen­de partijen zouden de verzoekende en de derde tussenkomen­de partij de Raad in hoofdzaak verzoeken om na te gaan of zij de verleende vergunning wel naleeft, terwijl de Raad niet beschikt over enige bevoegdheid tot handhaving van de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat het aangevraagde strijdig is met de gewestplanbestemming ‘agrarisch gebied’ omdat het bedrijf geen landbouwbedrijf zou betreffen aangezien de eindconsument de gekweekte groenten en fruit zelf oogst. Zij houdt voor dat er minstens een verscherpte motiveringsplicht rust op de verwerende partij aangezien de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg de vergunning net omwille van strijdigheid met de gewestplanbestemming heeft geweigerd.

2.

2.1.

De eerste en tweede tussenkomen­de partijen voeren aan dat het betoog van de derde tussenkomen­de partij niet strookt met de uiteenzetting van het eerste middel dat de derde tussenkomen­de partij stelt te ondersteunen, en om die reden moet worden opgevat als een onontvankelijk middel in het kader van een vernietigingsverzoek.

2.2.

Een tussenkomen­de partij die het verzoek tot vernietiging ondersteunt, kan geen (nieuwe) middelen inroepen en dient zich te houden aan de krijtlijnen zoals getrokken door de verzoekende partij. De derde tussenkomen­de partij heeft niet zelf een vordering tot vernietiging ingeleid en haar uiteenzetting dient dan ook begrepen te worden als een loutere ondersteuning van het door de verzoekende partij ingestelde beroep. De Raad stelt vast dat de uiteenzetting van de derde verzoekende partij inhoudelijk niet aansluit bij het eerste middel de verzoekende partij en als dusdanig niet van aard is dit middel te ondersteunen en dus niet nuttig bij de beoordeling van het middel kan worden betrokken.

3.

De eerste en tweede tussenkomen­de partijen beogen met het aangevraagde (aanleg ingezaaide parking, plaatsen van container, plaatsen van groene tunnel als berging voor materiaal en het plaatsen van twee chemische toiletten) de exploitatie van een zelfpluktuin voor groenten en fruit.

Het wordt niet betwist dat artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit van toepassing is bij de beoordeling van het aangevraagde.

Deze bepaling luidt als volgt:

*“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.
Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. [...]”*

Uit deze bepaling volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan dient te onderzoeken of het aangevraagde (1) kadert in de uitbating van een agrarisch dan wel para-agrarisch bedrijf, (2) al dan niet kan beschouwd worden als een voor het bedrijf noodzakelijk gebouw.

De verwerende partij zal moeten nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf/para-agrarisch bedrijf gaat, met andere woorden of er in redelijkheid aangenomen kan worden dat de aangevraagde handelingen wel degelijk een landbouwbestemming hebben. Aan de hand van het ingediende dossier moet het vergunningverlenend bestuursorgaan zich ervan vergewissen of de aanvraag geen voorwendsel is om gebouwen op te trekken of activiteiten te verrichten die niet in agrarisch gebied thuishoren.

Krachtens artikel 11 van het Inrichtingsbesluit zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in ruime zin. Het begrip landbouw mag dan ook niet restrictief opgevat worden. Uit voormeld artikel 11 van het Inrichtingsbesluit kan ook niet worden afgeleid dat de agrarische gebieden zouden zijn voorbehouden aan bedrijven die geen daden van koophandel stellen. Het commercieel karakter van een bedrijvigheid op zich verhindert dan ook niet dat een bedrijf als landbouwbedrijf/para-agrarisch bedrijf kan worden aanzien.

Op de eerste plaats kwalificeert de aanvrager de werken en handelingen waarvoor hij de vergunning aanvraagt. Het komt nadien het vergunningverlenend bestuur toe om uit te maken wat het werkelijke gebruik is waarvoor de bouwwerken bestemd zijn en, mede daarop gesteund, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt te toetsen.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuur haar beslissing steunt. Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing kan er dan ook enkel rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

Anders dan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, beschikt de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming niet over een appreciatiebevoegdheid. Zij kan enkel nagaan of het aangevraagde al dan niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming en zij dient hiervoor de feitelijke en concrete elementen van het dossier te beoordelen. Het bepalen van de werkelijke aard van het bedrijf en de activiteiten van de tussenkomende partij betreft hierbij een feitelijke vaststelling.

De Raad kan in verband met de verenigbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming dan ook enkel nagaan of de motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen, deze beslissing wettig kunnen verantwoorden. De Raad kan zich ter zake niet in de plaats stellen van de verwerende partij maar is enkel bevoegd na te gaan of deze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of deze correct werden beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot de genomen beslissing is kunnen komen. De Raad kan daarbij enkel met de formeel in de beslissing tot uiting gebrachte motieven rekening houden.

4.

De aanvraag betreft de aanleg van een terrein met een parking (60 meter x 30 meter als versterkt grasveld), container (oppervlakte van 45 m²), groene tunnel (oppervlakte van 160 m²) en chemische toiletten in functie van de exploitatie van een zelfpluktuin voor groenten en fruit. Het terrein wordt volgens de bestreden beslissing opengesteld voor klanten die ter plaatse de vruchten kunnen oogsten en na weging kunnen meenemen. De aangeboden vruchten zijn eigen teelt.

De tweede tussenkomen partij beschrijft haar aanvraag in de beschrijvende nota als volgt: *“Op 4,5 ha start men fruit, groenten – en bloemen teelt in Overijse (op het einde van de Valkenweg). Het wordt een zelfplukkerij waar de eindconsument ter plaatse verse producten kan komen oogsten/plukken in een familiale en didactische sfeer. Het concept zal een heel grote variëteit aan groenten en fruit omvatten....”*

Aan de bestreden beslissing gaat volgend voorwaardelijk gunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling van 7 juni 2012 met betrekking tot de ligging in agrarisch gebied, vooraf:

“ ...

Er werd door de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling een plaatsbezoek uitgevoerd waarbij vastgesteld kon worden dat het betrokken perceel reeds deels beplant werd met diverse groenten en fruit (aardbeien en bessen) en deels voorzien van plastic tunnels ter bescherming van de gewassen (tomaten, aardbeien, sla,...)

De huidige aanvraag heeft betrekking op de tijdelijke verharding (60 x30meter) van grasland ten behoeve van parkeergelegenheid voor klanten, het plaatsen van twee chemische toiletten voor personeel en bezoekers, het plaatsen van een zeecontainer (15x3x3meter) en het plaatsen van een tijdelijke groene plastic tunnel voor opslag van materiaal.

Het betreffen allen tijdelijke constructies die gemakkelijk verwijderbaar zijn na het beëindigen van het gebruik maar het toch mogelijk maken deze site te laten evolueren naar een volwaardige landbouwactiviteit.

De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling kan deze tijdelijke constructies gedogen onder de strikte voorwaarde dat deze constructies worden verwijderd na het beëindigen van het gebruik wanneer permanente constructies vergund en gebouwd worden in functie van een aantoonbare volwaardige leefbare landbouwactiviteit hetgeen tot op heden nog niet mogelijk is.

...”

De bestreden beslissing motiveert de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming 'agrarisch gebied' als volgt:

“ ...

Het plaatsen van bedrijfsondersteunende constructies bij een landbouwbedrijf is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied [...].

d) Gezien de planologische verenigbaarheid van het bedrijf in het agrarisch gebied is de aanvraag functioneel inpasbaar. De aanvraag omvat de plaatsing van een aantal kleine constructies die noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van het landbouwbedrijf. Zoals gesteld door de afdeling Land betreffen de te plaatsen constructies allemaal tijdelijke

constructies die gemakkelijk verwijderbaar zijn na het gebruik maar die het toch mogelijk maken deze site te laten evolueren naar een volwaardige landbouwactiviteit. Door de beperkte omvang van de constructies blijft ook hun ruimtelijke impact op de omgeving beperkt.

...

5.

Tuinbouw, in zijn spraakgebruikelijke betekenis te begrijpen als het kweken van groenten en fruit, kan in principe worden beschouwd als landbouw in de ruime zin. Tuinbouw onderscheidt zich in beginsel van akkerbouw door bedrijfsmatige, intensieve bewerking en hoge opbrengsten. Het staat vast dat de activiteiten in kwestie een grondgebonden karakter hebben, en in verband staan met het landbouwproductieproces.

De verzoekende partij betwist op zich niet dat de groenten en fruit op het terrein zelf gekweekt worden door de eerste tussenkomende partij, maar stelt dat als gevolg van het zelfplukken (oogsten) door eindgebruikers en nadruk op het commerciële/didactische het 'productieproces' doorbroken wordt en het bedrijf om die reden niet verenigbaar is met de agrarische bestemming.

Het wordt niet betwist dat de eindgebruikers/zelfplukkers slechts groenten en fruit worden aangeboden die door de eerste tussenkomende partij ter plaatse worden gekweekt. De omstandigheid dat de eindgebruikers de groenten en fruit, eenmaal volgroeid, tegen betaling zelf oogsten en het geheel geschiedt in een didactische sfeer, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de eerste tussenkomende partij de groenten en fruit ter plaatse en in grote schaal kweekt, en zonder die kweek geen oogst door wie dan ook noch didactiek mogelijk zou zijn.

De vaststelling in de bestreden beslissing enerzijds dat het bedrijf groenten en fruit kweekt en het terrein wordt opengesteld voor klanten die ter plaatse de vruchten, die 100 % eigen teelt zijn, kunnen oogsten en anderzijds dat de constructies bedrijfsondersteunende en makkelijk wegneembare constructies zijn die niettemin voor het bedrijf noodzakelijk zijn en het mogelijk maken het bedrijf te laten evolueren naar een volwaardige landbouwactiviteit anderzijds, komt in de gegeven omstandigheden niet voor als een onjuiste of kennelijk onredelijke beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming 'agrarisch gebied'.

Uit de feitelijke gegevens van de aanvraag kan in redelijkheid worden afgeleid dat de bedoeling van de eerste tussenkomende partij niet verder reikt dan de verkoop van producten van eigen opkweek.

De weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 2 juli 2012 overweegt omtrent de overeenstemming met de gewestplanbestemming slechts dat: *"...het ingediende project [...] niet overeen[stemt] met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen"*. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, kan uit voormelde overweging niet worden afgeleid waarom de verzoekende partij van oordeel is dat de aanvraag met de gewestplanvoorschriften strijdt, zodat er zich geen verscherpte motiveringsplicht opdringt.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

1.1

In een eerste middelonderdeel argumenteert de verzoekende partij samengevat dat de bestreden beslissing onvoldoende rekening houdt met de ligging van de bouwplaats in de ankerplaats *“Zoniënwoud N.O., Kapucijnenbos, Bos van Marnix en Arboretum van Tervuren”*. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zou zich in zijn verslag beperken tot de vaststelling dat niet duidelijk is om welke reden het gebied een ankerplaats is zodat niet kan worden gesteld dat de aangevraagde inrichting strijdig is met het streefbeeld. De verzoekende partij benadrukt dat de Landschapsatlas een wetenschappelijke inventaris is van waardevolle landschappen in Vlaanderen en de ‘Ketelheide’- het aansluitend gebied op de ankerplaats – aanduidt als ‘in hoofdzaak een open agrarisch gebied’. De verzoekende partij verwijst verder naar de definitie van ‘ankerplaats’ in het ‘Erfgoeddecreet’ van 1996. Zij stelt dat in de bestreden beslissing de argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk wordt overgenomen en er slechts aan toegevoegd wordt dat *“er [...] niet [kan] gesteld worden dat de parking strijdig is met de principes van openheid, als binnen de ankerplaats niet scherpgesteld is dat openheid het doel is, bovendien ligt de parking ook buiten deze ankerplaats.”* Volgens de verzoekende partij is de ankerplaats zeer duidelijk aangeduid omwille van de aanwezigheid van historische bossen, die vooral tot uiting komen omdat ze gelegen zijn naast het open, gave gebied de ‘Ketelheide’. Er zou niet in te zien zijn waarom het behoud van deze openheid niet het doel zou zijn van de opname in de Landschapsatlas. Ook het motief dat de parking buiten de ankerplaats gelegen is, is volgens de verzoekende partij niet pertinent aangezien niet enkel de aanwezigheid van de ankerplaats bij de beoordeling van vergunningsaanvragen die betrekking hebben op een ankerplaats in rekening dient te worden genomen, maar ook de percelen gelegen in de onmiddellijke omgeving ervan. Andere elementen van de aanvraag als de container, de winkel van 45 m² en de groene tunnel van 160 m² liggen wel in de ankerplaats. De verzoekende partij besluit dat de verwerende partij de impact op de ankerplaats opnieuw niet afdoende heeft onderzocht, minstens niet afdoende heeft gemotiveerd. Zij merkt ‘ten overvloede’ nog op dat er volgens de verwerende partij *“geen cultuurhistorische aspecten”* zijn die wegen op de beoordeling.

1.2

In een tweede middelonderdeel zet de verzoekende partij samengevat uiteen dat de beoordelingsaspecten mobiliteit, hinder en veiligheidsaspecten door de verwerende partij niet correct werden beoordeeld. De verzoekende partij argumenteert dat de vaststelling in de bestreden beslissing, met name dat de ‘Valkenweg’ en de ‘Ketelheide’, qua toegankelijkheid van de bezoekers een gelijkwaardige weg betreft, niet correct is. Volgens de verzoekende partij is de Valkenberg een private, onverharde dolomietweg terwijl de Ketelheide een openbare kasseiweg is. In de bestreden beslissing wordt bovendien uitgegaan van 200 bezoekers per week, terwijl uit een e-mail van 29 september 2014 van de aanvrager zelf blijkt dat in het weekend van 27 en 28 september 2014 alleen al een 1000-tal bezoekers waren. De verzoekende partij brengt foto’s bij dat er zelfs bussen toekomen met bezoekers. Volgens haar kan de onverharde Valkenberg die verkeersstroom niet aan en ze stelt dat in 2012 de eerste beschadigingen reeds zichtbaar waren. Zij meent dat de toestand slechts zal verergeren en leiden tot een zeer moeilijke berijdbaarheid van de weg. Ook de parking van 1.800 m² volstaat volgens de verzoekende partij niet eens.

De verzoekende partij wijst er ook op dat de beschadiging van de weg ook hinder veroorzaakt aan de bewoners van de Valkenweg. Een degelijke motivering was volgens haar des te meer vereist aangezien zij dit reeds als beroepsgrief had aangehaald en opgenomen in haar nota én tijdens de hoorzitting heeft gemeld. De verzoekende partij besluit dat het voorgaande aantoont dat de aangevraagde constructies niet kunnen worden voorzien op de gevraagde plaats, maar moeten aansluiten bij de bebouwing aan de Ketelheide en dat daar ook de aansluiting met de openbare weg moet gebeuren.

2.

2.1

De verwerende partij houdt in haar antwoordnota ter weerlegging van het eerste middelonderdeel voor dat zij geenszins te weinig rekening heeft gehouden met het feit dat de aanvraag in een ankerplaats gelegen is. In de bestreden beslissing erkent zij uitdrukkelijk dat de aanvraag in een ankerplaats gelegen is en licht zij ook toe wat dat begrip inhoudt. De verwerende partij heeft verder echter vastgesteld dat door de overgangsbepaling in het Onroerenderfgoeddecreet de vroegere aangeduide 'ankerplaatsen' gelijkgesteld worden met onroerenderfgoedrichtplannen, die een sectoraal voorstel vormen voor inrichtingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen, wat wil zeggen dat de gemeente, de provincie of het Vlaams Gewest een onroerenderfgoedrichtplan als basis voor de afbakening van een erfgoedlandschap kan gebruiken. Volgens de verwerende partij is er op dit ogenblik echter geen vertaling in stedenbouwkundige voorschriften, noch houdt de aanduiding als ankerplaats op zich een bescherming in. Daarbij is het volgens de verwerende partij echter niet duidelijk wat de doelstelling is van de opname van enkele aanliggende akkers, de 'Ketelheide' genoemd, noch wat het streefbeeld is dat wordt toegekend aan deze akkers. Een mogelijke inschakeling in het bos, of net een open overgangszone? De verwerende partij heeft terecht beslist dat de zone niet als landschappelijk waardevol agrarisch gebied is afgebakend. De verwerende partij stelt dat zij terecht heeft geoordeeld dat de aanwending van de grond voor landbouwdoeleinden en de plaatsing van kleine tijdelijke constructies met grote omkeerbaarheid, geenszins strijdig zijn met de opname van de percelen in de landschapsatlas.

2.2

Ter weerlegging van het tweede middelonderdeel stelt de verwerende partij dat in de bestreden beslissing het mobiliteitsaspect correct en voldoende werd beoordeeld. De 'Ketelheide' dient zich bij nader onderzoek zeker niet als een betere weg aan voor een bezoeker om het perceel te bereiken. Zij wijst erop dat aan de private dolomietweg met openbaar karakter de voorkeur werd gegeven, en dat die weg zich bovendien op een niet-hellend, en daardoor toegankelijker en begaanbaarder terrein dan de Ketelheide bevindt.

3.

3.1

De eerste en tweede tussenkomende partijen argumenteren in hun schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partij niet kan gevolgd worden waar gesteld wordt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich louter zou beperken tot de vaststelling dat niet duidelijk is om welke reden het gebied een ankerplaats is. Zij menen dat de verzoekende partij op dit punt een manifeste verkeerde lezing aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geeft.

Volgens de eerste en tweede tussenkomende partijen verwijst de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ter ondersteuning van zijn argumentatie enerzijds op het feit dat het gaat over kleinschalige ondersteunende constructies en anderzijds dat het tijdelijke constructies betreffen die zonder al te veel moeite verwijderbaar zijn. Deze tussenkomende partijen vervolgen dat de verwerende partij zich hierbij heeft aangesloten en daarenboven ook nog vaststelt dat de voorgestelde inplantingsplaats de voorkeur geniet vanuit het oogpunt van impact op het landschap

aangezien de constructies amper zichtbaar zijn in de omgeving door de aansluiting met het aanpalende bos. De container sluit aan op de haag die de bestaande bebouwing van het open landschap begrenst. De tussenkomende partijen vestigen er de aandacht op dat deze motieven door de verzoekende partij niet worden ontmoet. Ook de stelling dat de invloed van de parking op de ankerplaats onvoldoende zou zijn onderzocht, klopt volgens de tussenkomende partijen niet. Zij menen dat de verwerende partij terecht gesteld heeft dat de parking gelegen is buiten de ankerplaats, en dat niet blijkt dat de parking het streefbeeld van de ankerplaats zou schenden, aangezien uit de Landschapsatlas niet duidelijk blijkt wat dit streefbeeld is. De tussenkomende partijen wijzen erop dat de parking ook niet gelegen is in de open zone tussen de bebouwing en het bos, maar naast de bebouwde zone en buiten de ankerplaats.

De eerste en tweede tussenkomende partijen stippen ten overvloede aan dat de verwerende partij wel degelijk terecht stelt dat het streefbeeld voor deze ankerplaats geenszins eenduidig is en de Landschapsatlas dienaangaande twee opties openhoudt, met name de inschakeling in het gaaf bos dan wel een open overgangszone tussen de bebouwde zone en het bos. De tussenkomende partijen bevestigen nogmaals dat de parking buiten het genoemde gebied de ‘Ketelheide’ ligt en dat de verwerende partij terecht kon stellen dat de parking geen impact heeft op het *“hoofdzakelijk open gebied Ketelheide”*. De verzoekende partij toont alleszins in haar replieknota niet aan dat zulks wel het geval zou zijn. De eerste en tweede tussenkomende partijen verwijzen verder naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en naar artikel 12.3.15 van het Onroerenderfgoeddecreet, en stellen dat niet betwist wordt dat de ankerplaats in kwestie nog niet is doorvertaald in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.2

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel argumenteren de eerste en tweede tussenkomende partijen dat de verzoekende partij ten onrechte stelt dat de verwerende partij zich baseert op foutieve of achterhaalde cijfers. De stelling dat er zich tijdens één weekend 1000 bezoekers zouden hebben aangediend ontkracht volgens deze tussenkomende partijen het gemiddelde van 200 per week niet. Zij wijzen erop dat de pluktuin immers slechts beperkt in het jaar wordt bezocht.

Met betrekking tot de door de verwerende partij vastgestelde gelijkwaardigheid van de Valkenweg en de Ketelheide merken de eerste en tweede tussenkomende partijen op dat de verzoekende partij zelf in haar verzoekschrift toegeeft dat de Valkenweg een met grindverharding verharde weg betreft en dat niet betwist wordt dat beide wegen een openbaar karakter hebben en slechts één rijvak tellen. De tussenkomende partijen menen ook dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beweerde slechte staat van de Valkenweg het gevolg zou zijn van het gebruik door de tussenkomende partijen en/of hun bezoekers. Zij wijzen erop dat het eerste deel van de Valkenweg ook veelvuldig gebruikt wordt door zware transporten met vrachtwagens van de gemeente om naar een bergplaats van de gemeente te gaan waar allerlei gemeentemateriaal wordt opgeslagen.

De tussenkomende partijen menen niet dat uit de foto's die de verzoekende partij bijvoegt blijkt dat de Valkenweg zich in slechte staat bevindt. Zij menen ook dat de verzoekende partij er niet in slaagt aannemelijk te maken dat de verkeerstrafiek die met de voorliggende aanvraag gepaard gaat, de leefbaarheid van de Valkenweg en zijn omgeving in het gedrang zou komen.

4

4.1

De derde tussenkomende partij sluit zich wat het eerste middelonderdeel betreft, aan bij het eerste door de verzoekende partij ontwikkelde middelonderdeel.

4.2

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel sluit de derde tussenkomende partij zich eveneens aan bij de uiteenzetting van de verzoekende partij en geeft zij vervolgens nog toelichting over de diverse hinderaspecten.

Wat de mobiliteit betreft, stelt de derde tussenkomende partij dat niet duidelijk is waarom in de bestreden beslissing opnieuw wordt geoordeeld dat een geconcentreerde inplanting aan de Ketelheide geen doorslaggevende ruimtelijke meerwaarde biedt. Zij stelt dat de wegen Valkenweg en Ketelheide geen gelijkwaardige wegen zijn, ook niet wat toegankelijkheid betreft. De derde tussenkomende partij geeft vervolgens een historisch overzicht van de Valkenweg die vroeger een voetweg was. Zij stelt dat het nog steeds, zelfs nadat de buurtweg in 1994 de naam 'Valkenweg' kreeg een kleine, smalle, private, onverharde zijweg is die na ongeveer 250 meter doodloopt op het terrein in kwestie.

De derde tussenkomende partij stelt dat de constructies in tegenstelling tot hetgeen in de bestreden beslissing wordt gesteld, wel degelijk zichtbaar zijn vanop de Valkenweg en voegt daaromtrent foto 3 en 4 toe. De Ketelheide zou volgens haar nooit een voetweg zijn geweest, maar een openbare en bredere kasseiweg, een verharde weg met betonnen bermen en talrijke uitwijkmogelijkheden. De Ketelheide grenst volgens de derde tussenkomende partij naadloos aan op het achterste kadastraal perceel dat deel uitmaakt van de aanvraag en vanwaar de site perfect bereikbaar zou zijn. Zij betwist tevens het standpunt in de bestreden beslissing inzake het 'hellend' karakter langs de Ketelheide en dus het moeilijker begaanbaar zijn.

Ook wijst de derde verzoekende partij naar de gevolgen van de exploitatie op de staat van de Valkenweg en zij meent dat dit weggetje de grote verkeersstroom van auto's en bussen niet aan kan. Desbetreffend voegt zij schriftelijke verklaringen van bewoners uit de Valkenweg.

Wat de verkeersveiligheid betreft stelt de derde tussenkomende partij dat dit aspect geheel niet door de verwerende partij onderzocht werd. Zij wijst op het slechte zicht aan het kruispunt met de Clement Van Ophemstraat en op het smalle karakter van de Valkenweg zodat kruisende voertuigen niet terzelfdertijd de weg kunnen in- en uitrijden. Zij meent dat de in- en uitrit van de Ketelheide veel veiliger zou zijn.

De derde tussenkomende partij stelt verder rechtstreeks benadeeld te zijn door de verloedering van de Valkenweg veroorzaakt door de bezoekers en exploitanten van de zelfpluktuin. Zij ervaart tevens visuele hinder door de constructies die her en der ingeplant zijn op het einde van de Valkenweg. Zij benadrukt dat de aanvrager de voorwaarde inzake het groen verven van de container niet heeft nageleefd, dat een drankstand met zitbanken werd geplaatst zonder vergunning, dat de chemische toiletten niet aansluiten op de haag maar net voor de oprit van haar woning werden geplaatst, en dat opnieuw een grote partytent aanwezig is.

De derde tussenkomende partij stelt vanop de eerste verdieping van zijn woning getuige te zijn van hoe de onesthetische plastieken kweektunnels afbreuk doen aan het open agrarisch gebied en de ankerplaats.

5.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota nog aan haar eerder betoog toe dat de 'Ketelheide' duidelijk in de Landschapsatlas is opgenomen omwille van het gave, open karakter en er niet valt in te zien waarom het behoud van openheid niet het doel zou zijn van de opname in de ankerplaats.

Zij verwijst bijkomend nog naar de foto's die de derde tussenkomende partij bijbrengt, waaruit blijkt dat de Valkenberg grondig beschadigd wordt door het verkeer ingevolge de exploitatie van de pluktuin.

6.

De eerste en tweede tussenkomende partijen verwijzen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting wat het eerste middelonderdeel betreft, naar hun eerdere argumenten.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel stellen de eerste en tweede verzoekende partijen dat de derde tussenkomende partij niet genoegzaam bewijst dat beide wegen niet gelijkwaardig zouden zijn. De foto's tonen niet aan dat de Ketelheide een betere weg zou zijn. Een herlokalisatie van de zelfpluktuin zou bovendien een grotere impact hebben op het hoofdzakelijk open gebied. Zij benadrukken dat de verzoekende partij in essentie de Raad probeert te overtuigen een beleidskeuze te maken welke van beide locaties de beste locatie is.

Ook de problematiek van de verkeersveiligheid wordt volgens deze tussenkomende partijen niet door de derde tussenkomende partij bewezen en zij merken op dat de zogenaamde gevaarlijke situaties door de derde tussenkomende partij met zijn eigen voertuig zelf geënceneerd worden.

De foto's die getrokken zijn om de slechte staat van de Valkenweg te ondersteunen zijn volgens de eerste in tweede tussenkomende partij genomen op het eerste deel van de Valkenweg, waar de weg wordt kapotgereden door het zwaar verkeer van de aldaar aanwezige gemeenteloods.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in concreto toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en rekening houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De verwerende partij moet bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct en zorgvuldig heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

2.

De verzoekende partij betoogt in het eerste middelonderdeel in essentie dat de impact op de ankerplaats “Zoniënwood N.O., Kapucijnenbos, Bos van Marnix en Arboretum van Tervuren” en met aangrenzend gebied ‘De Ketelheide’ niet afdoende zou zijn onderzocht, minstens niet afdoende gemotiveerd.

2.1.

De bestreden beslissing motiveert wat de verenigbaarheid van de aanvraag met de ligging in en in de omgeving van de ankerplaats betreft:

“ ...

c) De aanvraag is gelegen in de ankerplaats "Zoniënwood N.O., Kapucijnenbos, Bos van Marnix en Arboretum van Tervuren", volgens de landschapsatlas. Deze ankerplaats strekt zich van west naar oost over een strook van ca.6km uit van noord naar zuid over ca.4km en bestaat bijna uitsluitend uit bos, grotendeels op het grondgebied van Tervuren. Aan de zuidoostelijke rand, ter hoogte van de aanvraag werden een aantal aanliggende akkers bij het bos mee betrokken in de afbakening. De Landschapsatlas is een wetenschappelijke inventaris van waardevolle landschappen in Vlaanderen. Daarbij is een ankerplaats een gebied dat behoort tot de meest waardevolle landschappelijke plaatsen, dat een complex van gevarieerde erfgoedelementen is die een geheel of ensemble vormen, dat ideaal-typische kenmerken vertoont vanwege de gaafheid of representativiteit, of ruimtelijk een plaats inneemt die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving.

Door een overgangsbepaling in het Onroerendergoeddecreet zijn de vroegere 'aangeduide ankerplaatsen' vanaf 1 januari 2015 gelijkgesteld met onroerendergoedrichtplannen. Een onroerendergoedrichtplan vormt een sectoraal voorstel voor inrichtingsplannen en ruimtelijk uitvoeringsplannen (RUP). Dat wil zeggen dat de gemeente, provincie of het Vlaams Gewest, een onroerendergoedrichtplan als basis kan gebruiken voor de afbakening van een erfgoedlandschap. Daarbij worden de maatregelen voor het behoud van de erfgoedwaarden en -kenmerken ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften.

Op dit ogenblik is er nog geen sprake van een vertaling in stedenbouwkundige voorschriften, en de aanduiding als ankerplaats houdt op zich geen bescherming in. De aanvraag betreft een zelfpluktuin. Het gaat om een assortiment van ruim 30 biologische geteelde akkerproducten die verspreid zijn over een twintigtal compartimenten, geometrisch verdeeld over ca. 7ha. Anders dan in de klassieke landbouw zijn er geen grote bedrijfsgebouwen voor nodig, maar gezien het arbeidsintensief landbouwproces vergt kleinere constructies voor de bezoekers. De compartimentering van de grond in vierkante/rechthoekige veldjes van overwegend ca. 25 are geeft aan het geheel een kleinschaligheid die afwijkt van wat typerend is aan de vandaag overheersende akkerbouw en gaat meer terug naar de schaal die terug te vinden is op historische kaarten.

Uit de opname in de Landschapsatlas, en de beschrijvingen hierbij, kan slechts afgeleid worden dat het aanliggende bos als uitzonderlijk gaaf wordt ervaren, zowel door de wijze waarop de hoogstammen zijn ingeplant als door de natuurkundige waarde van de onderetage. Daarbij is het niet duidelijk wat de doelstelling is van de opname van enkele aanliggende akkers, ter plaatse ‘Ketelheide’ genoemd, noch wat het streefbeeld is dat aan deze akkers wordt toegekend, zijnde een mogelijke inschakeling in het bos, of net een open

overgangszone tussen de bebouwde zones en het bos. In elk geval kan helemaal niet met zekerheid gesteld worden dat de inrichting zoals die wordt voorgesteld op enige wijze strijdt met dit streefbeeld, dat nog niet vervat is in een uitvoeringsplan.

Op dit ogenblik kan slechts vastgesteld worden dat de plaats niet als landschappelijk waardevol agrarisch gebied is afgebakend, noch dat er enige opgetekende natuurwaarden op het terrein aanwezig zijn, zodat de aanwending van de grond voor landbouwdoeleinden, en de plaatsing van kleine tijdelijke constructies, met een grote omkeerbaarheid, geenszins strijdig kan zijn met de opname in de landschapsatlas, noch de latere realisatie van een opgelegde landschappelijke omvorming verhindert. De opname geeft voorlopig indicatief enkel mee dat er een beleid op touw staat voor de plaats.

d) Gezien de planologische verenigbaarheid van het bedrijf in het agrarisch gebied, is de aanvraag functioneel inpasbaar. De aanvraag omvat de plaatsing van een aantal kleine constructies die noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van het landbouwbedrijf. Zoals gesteld door de afdeling Land betreffen de te plaatsen constructies allemaal tijdelijke constructies die gemakkelijk verwijderbaar zijn na het beëindigen van het gebruik maar die het toch mogelijk maken deze site te laten evolueren naar een volwaardige landbouwactiviteit. Door de beperkte omvang van de constructies blijft ook hun ruimtelijke impact op de omgeving beperkt.

e) Met het oog op een goede integratie van de constructies in de omgeving, suggereerde de weigering een inplanting en toegang langs de Ketelheide. Het achterste kadastraal perceel dat deel uitmaakt van de aanvraag, grenst inderdaad aan de Ketelheide, maar een geconcentreerde inplanting aan deze weg biedt geen doorslaggevende ruimtelijke weerwaarde t.o.v. deze die wordt voorgesteld.

Zowel de voorliggende Valkenweg als de Ketelheide zijn smalle landelijke wegen met slechts één rijvak. Daar waar de Valkenweg slechts een private dolomietweg is met openbaar karakter, is Ketelheide een openbare kasseiweg, maar wat betreft de toegankelijkheid voor bezoekers, zijn beide wegen gelijkwaardig.

Uit de nota bij het beroepsschrift blijkt dat er maximaal 200 bezoekers per week verwacht worden, waarvan niet iedereen met de wagen komt. Rekening houdend met gemiddeld 20 wagens per dag, wordt de leefbaarheid van de Valkenweg niet in het gedrang gebracht. De voorziene parking is ruim groot genoeg en brengt geen definitieve schade toe aan het landbouwgebied.

f) In functie van de exploitatie als pluktuin is de aangesneden grond op de rand van het plateau bovendien gemakkelijker toegankelijk en begaanbaar dan het hellende terrein langs de Ketelheide. In voorliggende aanvraag sluiten de parking en de voor het publiek toegankelijke gebouwen op een logische en ruimtelijk verantwoorde plaats aan op de Valkenweg.

De voorgestelde inplanting van de tijdelijke constructies geniet de voorkeur op een inplanting langs de Ketelheide. De berging achter de plastic kweektunnels voor tomaten grenst aan het aanpalende bos en is amper zichtbaar in de omgeving. De container en de toiletten sluiten aan op de haag die de bestaande bebouwing van het open landschap begrenst. Deze constructies zullen niet zichtbaar zijn vanaf de Valkenweg en ze zullen amper waarneembaar zijn vanaf de Ketelheide. In functie van een optimale integratie van

de container in de groene omgeving, is het wenselijk om de container een donker groene kleur te geven.

De verwerende partij stelt aldus vast:

- (1) dat de aanvraag gelegen is in de volgens de Landschapsatlas aangeduide ankerplaats *Zoniënwoud N.O., Kapucijnenbos, Bos van Marnix en Arboretum van Tervuren*”, omschrijft de omgeving van dat landschap en overweegt dat aan de zuidoostelijke rand, ter hoogte van de aanvraag, een aantal aanliggende akkers mee betrokken zijn in de afbakening;
- (2) de ‘wetenschappelijke’ waarde van de Landschapsatlas;
- (3) dat ingevolge een overgangsbepaling in het Onroerendergoeddecreet (artikel 12.3.15) ankerplaatsen gelijk worden gesteld met onroerendergoedrichtplannen die als basis kunnen dienen voor de afbakening van een onroerendergoedlandschap, waarbij maatregelen voor het behoud van de erfgoedwaarden – en kenmerken worden ingeschreven in stedenbouwkundige voorschriften, maar dat huidige afbakening niet geresulteerd heeft in de opmaak van stedenbouwkundige voorschriften;
- (4) de aanvraag een zelfpluktuin betreft met een compartimentering van de grond in vierkante/rechthoekige veldjes, wat het geheel een kleinschaligheid geeft die doet denken aan de schaal op historische kaarten;
- (5) uit de opname op de ‘Landschapsatlas’ slechts kan worden afgeleid dat het aanliggende bos als uitzonderlijk gaaf wordt ervaren. Het is niet duidelijk wat de doelstelling is van de opname van enkele aanliggende akkers ‘De Ketelheide’ genaamd, noch wat het streefbeeld is dat aan deze akkers wordt toegekend;
- (6) dat het gebied niet is ingetekend als landschappelijk waardevol agrarisch gebied en er geen natuurwaarden aanwezig zijn;
- (7) er niet kan gesteld worden dat een parking strijdig is met de principes van openheid als binnen de ankerplaats niet gesteld is dat openheid het doel is, de parking ligt ook buiten de ankerplaats;
- (8) de constructies op zich tijdelijk, beperkt en verwijderbaar zijn, zodat ook hun ruimtelijke impact beperkt blijft;
- (9) dat het alternatief van inplanting en toegang langs de Ketelheide niet beter is en de aangesneden grond makkelijker toegankelijk vanaf de Valkenweg dan de Ketelheide (die helt) is. De berging achter de plastic kweektunnels is amper zichtbaar in de omgeving. De toiletten en de haag sluiten aan op de haag die de bestaande bebouwing van het open landschap begrenst. In functie van een optimale integratie van de container in de omgeving wordt als voorwaarde opgelegd de container groen te verven.

2.2.

De partijen betwisten niet dat de aanvraag deels gelegen is in een overeenkomstig het Landschapsdecreet van 16 april 1996 definitief vastgestelde ankerplaats *“Zoniënwoud N.O., Kapucijnenbos, Bos van Marnix en Arboretum van Tervuren”*. De ankerplaats is een deel van het beschermd cultuurlandschap ‘Zoniënwoud en Kapucijnenbos’, maar het perceel van de aanvraag maakt geen deel uit van voormeld beschermd cultuurlandschap.

Artikel 12.3.15 Onroerendergoeddecreet bepaalt dat *“De ankerplaatsen definitief aangeduid overeenkomstig het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg worden beschouwd als een vaststelling van de landschapsatlas als vermeld in hoofdstuk 4 van dit decreet en als onroerendergoedrichtplannen als vermeld in hoofdstuk 7 van dit decreet. Voor die ankerplaatsen geldt de motiverings- en zorgplicht, vermeld in artikel 4.1.9 van dit decreet.”*

Artikel 6.5.1 Onroerenderfgoeddecreet stelt dat *“op basis van de onroerenderfgoedrichtplannen, vermeld in artikel 7.1.1, of van een vastgestelde inventaris, vermeld in artikel 4.1.1 [onder meer de Landschapsatlas] , [...] in ruimtelijke uitvoeringsplannen erfgoedlandschappen [kunnen] worden afgebakend.”*

Artikel 4.1.9 Onroerenderfgoeddecreet bepaalt dat *“Elke administratieve overheid neemt zo veel mogelijk zorg in acht voor de erfgoedkenmerken van onroerende goederen die opgenomen zijn in een aan een openbaar onderzoek onderworpen vastgestelde inventaris als vermeld in artikel 4.1.3. De administratieve overheid geeft in al haar beslissingen over een eigen werk of activiteit met directe impact op geïnventariseerd erfgoed aan hoe ze rekening heeft gehouden met de verplichting vermeld in het eerste lid. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor die motiveringsplicht en zorgplicht. Dit artikel doet geen afbreuk aan strengere voorschriften voor beschermde goederen.”*

De verzoekende en derde tussenkomende partijen betwisten niet dat de opname in de Landschapsatlas vooralsnog niet geleid heeft tot de afbakening van een erfgoedlandschap in een ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van het Landschapsdecreet van 16 april 1996 of een erfgoedlandschap in de zin van het Onroerenderfgoeddecreet. De verzoekende partij voert niet specifiek de schending van artikel 4.1.9 Onroerenderfgoeddecreet aan, wat evenwel niet wegneemt dat de verwerende partij de impact van de aanvraag op de ankerplaats moet motiveren.

2.3

De Raad stelt vast dat de aanduiding als ankerplaats hoogstens richtinggevend kan zijn op vlak van de feitelijke kenmerken van het perceel van de aanvraag. De aanduiding in de Landschapsatlas is in beginsel een instrument ter voorbereiding van de opname als erfgoedlandschap in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanduiding als ankerplaats op zich kan geen determinerende weigeringsgrond zijn voor een stedenbouwkundige aanvraag. Dit belet evenwel niet dat de het vergunningverlenend bestuur de plaats en de omgeving ervan concreet bij de beoordeling van het aangevraagde moet betrekken.

Met de verwerende partij en eerste en tweede tussenkomende partijen stelt de Raad vast dat de ‘parking’ geen deel uitmaakt van de afbakening als ankerplaats, en de container en chemische toiletten zich aan de rand van de ankerplaats bevinden. De groengekleurde tunnel voor berging van materiaal bevindt zich wel binnen de begrenzing van de ankerplaats.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij een zinsnede uit de Landschapsatlas van 2001 citeert waarin te lezen staat *“Ten zuiden van het Kapucijnenbos ligt het Bos van Marnix met het Marnixkasteel en bijhorend park. Het hierop aansluitende gebied, ter plaatse ‘Ketelheide’ genoemd, is in hoofdzaak een open agrarisch gebied’.*

Met de verwerende partij en de eerste en tweede tussenkomende partijen moet worden vastgesteld dat de stelling in de bestreden beslissing dat *“niet geheel duidelijk [is] wat de doelstelling is van de opname van enkele aanliggende akkers, ter plaatse ‘Ketelheide’ genoemd, noch wat het streefbeeld is dat aan deze akkers wordt toegekend”* de Raad niet onjuist of kennelijk onredelijk voorkomt. De bestreden beslissing beschrijft bovendien het landschap, stelt vast dat er geen natuurwaarden op het terrein aanwezig zijn, de aangevraagde constructies kleinschalig en omkeerbaar zijn, de parking zich niet binnen de ankerplaats bevindt, de container en toiletten aansluiten op de haag die de bestaande bebouwing van het open landschap begrenst en de berging (groene tunnel) amper zichtbaar is en grenst aan het aanpalende bos.

Ongeacht de huidige locatie van de toiletten en kleur van de container stelt de Raad vast dat het 'inplantingsplan' wel degelijk in een inplanting van de toiletten naast de haag voorziet en een berging nabij het aanpalende bos, en dat de bestreden beslissing ook als voorwaarde oplegt dat de container in een donkergroene kleur moet worden geverfd.

De verzoekende partij kan niet worden gevolgd waar zij stelt dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de gedeeltelijke ligging in de ankerplaats niet voldoende zou hebben onderzocht of hebben gemotiveerd en de verenigbaarheid van de aanvraag met de landschappelijke waarden niet zou hebben onderzocht. De door de derde tussenkomende partij bijgebrachte foto's zijn niet van die aard van het tegendeel te kunnen overtuigen.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

3.

De verzoekende partij voert in het tweede middelonderdeel essentie aan dat de beoordelingsaspecten mobiliteit, hinder en veiligheidsaspecten niet correct werden beoordeeld. Zij argumenteert dat de Valkenweg en Ketelheide geen gelijkwaardige wegen betreffen, dat de Valkenberg de verkeersstroom niet aankan met beschadigingen tot gevolg die hinder veroorzaken aan bewoners, en dat de aangehaalde bezoekersaantallen ruim onderschat zijn en de parking van 1.800 m² niet eens volstaat.

3.1.

De derde tussenkomende partij heeft zelf geen vernietigingsverzoek ingediend en kan aan de hand van een schriftelijke uiteenzetting geen argumenten aanvoeren die de verzoekende partij niet heeft aangevoerd. Een tussenkomende partij is in haar verweer of argumentatie immers beperkt door de krijtlijnen die de verzoekende partij heeft getrokken in haar verzoekschrift.

De verwijzing naar onder meer de omstandigheid dat de Valkenweg vroeger een voetweg betrof, de verklaringen van andere bewoners, het aspect 'verkeersveiligheid' dat niet op die manier wordt uiteengezet door de verzoekende partij en de hinderaspecten die de derde tussenkomende partij en nog andere bewoners stellen te ondervinden maar niet concreet door de verzoekende partij worden aangehaald, kunnen bijgevolg niet door de Raad worden onderzocht aangezien zij op niet ontvankelijke wijze het door de verzoekende partij aangevoerde middel uitbreiden.

3.2.

De bestreden beslissing motiveert wat het mobiliteitsaspect betreft:

“ ...

e) Met het oog op een goede integratie van de constructies in de omgeving, suggereerde de weigering een inplanting en toegang langs de Ketelheide. Het achterste kadastraal perceel dat deel uitmaakt van de aanvraag, grenst inderdaad aan de Ketelheide, maar een geconcentreerde inplanting aan deze weg biedt geen doorslaggevende ruimtelijke weerwaarde t.o.v. deze die wordt voorgesteld.

Zowel de voorliggende Valkenweg als de Ketelheide zijn smalle landelijke wegen met slechts één rijvak. Daar waar de Valkenweg slechts een private dolomietweg is met openbaar karakter, is Ketelheide een openbare kasseiweg, maar wat betreft de toegankelijkheid voor bezoekers, zijn beide wegen gelijkwaardig.

Uit de nota bij het beroepschrift blijkt dat er maximaal 200 bezoekers per week verwacht worden, waarvan niet iedereen met de wagen komt. Rekening houdend met gemiddeld 20 wagens per dag, wordt de leefbaarheid van de Valkenweg niet in het gedrang gebracht. De

voorziene parking is ruim groot genoeg en brengt geen definitieve schade toe aan het landbouwgebied.

*f) In functie van de exploitatie als pluktuin is de aangesneden grond op de rand van het plateau bovendien gemakkelijker toegankelijk en begaanbaar dan het hellende terrein langs de Ketelheide. In voorliggende aanvraag sluiten de parking en de voor het publiek toegankelijke gebouwen op een logische een ruimtelijk verantwoorde plaats aan op de Valkenweg.
..."*

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat de aanvraag op een alternatieve locatie moet worden ingeplant, stuurt zij eigenlijk aan op een inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad, waarvoor hij niet bevoegd is, en waarover ook de verwerende partij in essentie niet hoefde te oordelen.

De verzoekende partij weerlegt de stelling van de verwerende en eerste en tweede tussenkomende partijen niet dat het eerste deel van de Valkenweg veelvuldig wordt gebruikt door zware transporten met vrachtwagens van de gemeente Overijse, die zou beschikken over een bergplaats die zij gebruikt voor de opslag van allerlei gemeentemateriaal. Op basis van het fotomateriaal kan niet worden nagegaan of het voorwerp van de aanvraag eventuele beschadigingen aan het wegdek veroorzaakt. De verzoekende partij betwist op zich ook niet dat de Valkenweg eveneens een openbare weg betreft die toegankelijk is voor het publiek, tevens autoverkeer. Met één e-mail van 29 september 2014 waarin staat dat er in een bepaald weekend 800- 1000 bezoekers geweest zijn en de parking volledig benut was, toont de verzoekende partij niet aan dat de stelling in de bestreden beslissing, onder verwijzing naar het standpunt van de aanvrager, dat er in de week nauwelijks bezoekers zijn en op weekbasis een 200-tal, alsook gemiddeld een 20-tal auto's per dag, en de Valkenberg een dergelijke verkeer passage aankan, onjuist of kennelijk onredelijk is. Ook de ongedateerde foto's van bussen en een parking met méér dan 20 wagens is op zich niet van die aard om aan te tonen dat gemiddeld meer dan 20 wagens per dag het bedrijf van de eerste tussenkomende partij aandoen en als gevolg daarvan de leefbaarheid van de Valkenweg in het gedrang wordt gebracht en de parking uit zijn voegen zou barsten. De verzoekende partij toont het kennelijk onzorgvuldig of onjuist karakter van de bestreden beslissing op dat vlak niet aan.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VRUCHTENDAL is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Marie DE LICHTERVELDE is ontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van de heer André BLAIVIE is ontvankelijk.
4. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 augustus 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS