

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1081 van 10 mei 2016
in de zaak 1314/0250/A/4/0223

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Thomas EYSKENS en Arne VANDAELE
kantoor houdende te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 36
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de bvba **ALLURE HORSES**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 december 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 26 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik van 27 mei 2013 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfsgebouw voor paardenfokkerij met een woning voor de exploitant.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 1755 Gooik, Voetweg 28 (bereikbaar via de Zijpstraat) en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 192b.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd in de samenhangende zaak met rolnummer 1314/0255/A/4/0227. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 23 april 2015 toegewezen aan de vijfde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 mei 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Bij beschikking van 22 februari 2016 werd de behandeling van de vordering toegewezen aan de vierde kamer.

Bij tussenarrest nr. RvVb/A/1516/0663 van 22 februari 2016 werden de debatten heropend.

3.

De vordering tot vernietiging werd opnieuw op de openbare terechtzitting van 15 maart 2016 behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas EYSKENS die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Filip VAN DIEVOET die *loco* advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba ALLURE HORSES verzoekt met een aangetekende brief van 5 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 28 maart 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 8 februari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning strekkende tot “het bouwen van een bedrijfsgebouw voor paardenfokkerij met woning voor de exploitant”.

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

Het perceel is 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 maart 2013 tot en met 6 mei 2013, worden 3 bezwaarschriften ingediend, waaronder een petitie ondertekend door 329 omwonenden.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, brengt op 25 maart 2013 volgend ongunstig advies uit:

“ ...

De heer en mevrouw Vossen-Thijs hebben de trekpaardenfokkerij in het verleden uitgebaat vanuit het domein Groenenberg, Konijnestraat 172 te Sint-Pieters-Leeuw, eigendom van het Agentschap Natuur en Bos en gelegen in parkgebied. Sedert november 2012 is de vennootschap Allure Horses gevestigd op de Edingsesteenweg 235.

De bvba wordt uitgebaat door 3 zaakvoerders, waarvan mevrouw Thijs (62jaar) de statutaire zaakvoerder is. Mevrouw Thijs heeft geen landbouwopleiding of enige andere relevante beroepservaring aangetoond. Haar echtgenoot (66 jaar), is vennoot en heeft een tuinbouwopleiding gevolgd. Beide kinderen (niet statutaire zaakvoerders) bezitten eveneens geen landbouwopleiding. Aanvragers halen aan dat de kinderen de potentiële bedrijfsopvolgers zijn.

De aanvraag betreft een nieuwe inplanting van een L-vormige trekpaardenstal van 17,37m op 15 meter bestaande uit een berging, 14 bindstanden en 6 boxen. Aansluitend wordt een volwaardige bedrijfswoning voorzien. De inplanting betreft een lang en smal perceel gelegen in agrarisch gebied dat achteraan overgaat in een groter geheel Het betreft een open en onbebouwde kouter die deel uit maakt van een groter onbebouwd agrarisch geheel.

De bvba Allure Horses is sinds 1/1/2010 bij de administratie aangemeld als landbouwbedrijf. Voor deze periode betrof het geen professioneel landbouwbedrijf toch een hobbyfokkerij. De bvba Allure Horses heeft in november 2010 een oppervlakteaangifte gedaan van het gebruikte landbouwareaal, hetzij een landbouwnuttige oppervlakte van 11,18ha voorheen in gebruik door Andrea Gillis uit Steenokkerzeel. Er werden eveneens 2413,05NER's overgenomen van ditzelfde bedrijf.

Momenteel beschikt Allure Horses over een areaal van 14 ha waarvan 5ha eigendom. Er zijn 9,2 ha gras- en hooiland in concessieovereenkomst van het Vlaams Gewest met de heer en mevrouw Vossen-Thijs sinds 24/08/2009. Het betreft onder andere de weiden in het kasteelpark Groenenberg.

Het dossier bevat eveneens een overnamecontract voor 3000 NER.'s dat in januari 2013 werd afgesloten.

Het bedrijf heeft in totaal, volgens de identificatiedatabank en de bijgebrachte mutatiedocumenten 24 paarden: 3 tweejarigen (2 merries en 1 hengst), 2 hengsten waarvan 1 goedgekeurde dekhengst en 19 merries (13 trekpaarden en 6 warmbloedpaarden). Enkel van de trekpaarden zijn veulens gekend in 2010 en 2011. Aanvrager toont, na herhaaldelijk vraag, niet aan dat er in 2012 veulens werden geboren, noch dat er merries drachtig zijn voor 2013. Het is eveneens niet aangetoond dat er met de warm-bloedpaarden wordt gefokt.

Het is niet duidelijk of Allure Horses op Edingsesteenweg 235 reeds beschikt over een milieuvergunning, hetgeen nochtans nodig is voor het houden van 24 paarden.

Aanvrager woont momenteel op de Edingsesteenweg 235, een woning in een landelijk woonlint. De achterliggende weiden (0,5ha) bevinden zich in agrarisch gebied. Op deze site werd in 2010 reeds aangegeven dat er materiaal werd gestald in de aanwezige bebouwing. Het bouwen van een paardenstal van 17,37 op 15 meter is in principe op dit perceel realiseerbaar waardoor de achterliggende weide nog dienstig kan zijn als uitloopweide. In het dossier van 2010 werd reeds naar deze site verwezen voor het bouwen van de gevraagde stakingsruimte. De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling blijft tot op heden nog steeds bij dit standpunt.

Een volwaardige paardenfokkerij betreft 20 merries met bijhorende veulens. Een paardenfokkerij die geen 20 fokmerries betreft, kan zijn volwaardigheid aantonen door het bijbrengen van de bedrijfsboekhouding waaruit blijkt dat de fokkerijactiviteiten een volwaardig inkomen genereren.

De aanvrager beschikt over 13 trekpaardmerries en 6 warmbloedmerries. Er worden geen veulens aangetoond in 2012, 3 veulens in 2011 en 5 dieren van 2010, allen trekpaarden. Er wordt eveneens niet aangetoond of en hoeveel veulens er verwacht worden in 2013. Bijgevolg kan de aanvrager zijn volwaardigheid enkel motiveren door het bijbrengen van een boekhouding.

De aanvragers brengen, na herhaaldelijke vraag, geen bedrijfsboekhouding bij.

De afdeling geeft bijgevolg een ongunstig advies voor zowel de stalling als de bedrijfswoning omwille van de volgende redenen:

- *Betrokkene toont niet aan dat hij een volwaardig leefbare paardenfokkerij uitbaat.*
- *De aanvrager brengt geen bedrijfsboekhouding bij waaruit alsnog zijn volwaardigheid blijkt.*
- *De statutaire uitbaatster heeft geen landbouwopleiding en geen voldoende lange loopbaan voor zich. Enige relevante beroepservaring wordt eveneens niet aangetoond.*
- *Een volwaardige bedrijfswoning kan slechts in overweging genomen worden wanneer er sprake is van een actief uitgebaat en volwaardig landbouwbedrijf op de aangevraagde site.*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik adviseert op 6 mei 2013 ongunstig. Het advies luidt als volgt:

“ ...

Het agrarisch gebied waarin de aanvraag is gelegen betreft een open en onbebouwde kouter die deel uitmaakt van een groter onbebouwd agrarisch geheel van de gemeente.

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de ordening van het gebied gekend.

(...)

De voorliggende aanvraag voorziet een nieuwe inplanting van een stal voor trekpaarden met een bebouwde oppervlakte van 228² bestaande uit een berging, 6 paardenboxen en 14 bindstallen. Aansluitend wordt een nieuwe, volwaardige bedrijfswoning voorzien.

Overwegende dat de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling vanuit het inhoudelijk-landbouwkundige aspect een ongunstig advies geeft.

(...)

Overwegende dat een gebouw met dergelijke afmetingen en een gebrekkige landschappelijke integratie (smalle haag en een rij hoogstammige fruitbomen) onmogelijk kan worden beschouwd als een stedenbouwkundig-esthetisch verantwoorde bouwwijze binnen deze omgeving.

Overwegende dat het voorgestelde ontwerp een visuele hinder vormt voor zijn agrarische omgeving en voor zijn bestaande bebouwde omgeving (Zijpstraat) en overwegende dat een dergelijk bedrijf het specifieke open karakter van het onbebouwd agrarisch areaal ontwerpt.

Overwegende dat de visuele hinder van de geplande infrastructuur wordt versterkt door het hoogteverschil tussen het niveau van de Zijpstraat en het niveau van de gebouwen, waardoor als het ware het volledige open zicht wordt verbroken.

Overwegende dat de aanvraag als onverenigbaar wordt ervaren met de onmiddellijke omgeving. De nieuwe paardenfokkerij is onverenigbaar met de grondgebonden landbouw (huidig gebruik) en het bouwvrije karakter van de bestaande openruimte.

Overwegende dat de bovenstaande onverenigbaarheid ook geldt ten opzichte van de toekomstige ruimtelijke visie voor de omgeving. Een toekomstige visie die net gestoeld is op het behouden van de openheid, waarbij nieuwe ontwikkelingen die grote ruimtelijke impact zouden impliceren, dienen te worden vermeden.

Overwegende dat de toegang tot het perceel waarop de aanvraag is gevestigd onderwerp is van een aantal specifieke hinderaspecten aangaan het gebruiksgenot.

De aanvraag brengt met de voorgestelde inplanting van een nieuw bedrijfsgebouw voor paardenfokkerij en een nieuwe woning voor de exploitant de goede ruimtelijke ordening en de ontwikkeling van het gebied in het gedrang.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 13 mei 2013 een ongunstig advies waarbij hij zich volledig aansluit bij het hiervoor aangehaald advies van het college.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik weigert op 27 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 14 juni 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 september 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De aanvraag gebeurt in functie van een trekpaardenfokkerij, voorheen uitgebaat in het domein Groenenberg in Sint-Pieters-Leeuw en sinds november 2012 gevestigd langs de Edingsesteenweg 235 te Gooik.

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling heeft vanuit het inhoudelijk-landbouwkundige aspect een ongunstig advies gegeven (...) Hieruit kan worden afgeleid dat de aanvraag gebeurt in functie van een paardenfokkerij of alvast een paardenhouderij van minstens 10 paarden. Deze activiteit valt onder de opsomming van ‘andere para-agrarische bedrijven, die minder afgestemd zijn op de grondgebonden landbouw’ volgens de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 8 juli 1997 en latere wijzigingen. De aanvraag voor de oprichting van een stal is op zich niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

Los van het feit of het bedrijf bestaanbaar is met de bestemming agrarisch gebied dient de aanvraag ook algemeen in overeenstemming te zijn met de goede plaatselijke ordening. Meer nog, voor een para-agrarische inrichting is het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening volgens de bovenvermelde omzendbrief van groot belang, vermits het begrip ‘para-agrarische onderneming’ zeer ruim is. Dergelijke vergunningsaanvragen kunnen dan ook vaak vanuit louter oogpunt van de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige bestemming weliswaar toelaatbaar zijn, doch moeten worden afgewezen omdat zij, gelet op hun inplanting, omvang, aard, hinderlijkheid, e.d. niet meer verenigbaar kunnen worden geacht met de goede plaatselijke ordening.

De inplanting van een para-agrarisch bedrijf is als nieuwe vestiging in het agrarisch gebied geen evidentie. Landbouwaanverwante bedrijven dienen bij voorkeur ondergebracht te worden in bestaande landbouwbedrijfszetels om aansnijdingen van het resterende landbouwgebied zoveel als mogelijk te vermijden.

De nieuwe inplanting wordt gevraagd in een open en onbebouwde kouter die deel uitmaakt van een groter onbebouwd agrarisch geheel. De aanwezige bebouwing eindigt ruimtelijk langs de noordzijde van de Zijpstraat. Langsheen deze noordzijde staan vrijstaande eengezinswoningen in een woonlint. Aan de overzijde start een open gebied met vrij zicht. Het betreft een open landbouwgebied over een ruime oppervlakte met een oostwestbreedte van meer dan 1.5 kilometer. Het gaat hier niet over een versnipperd landbouwgebied dat al is aangetast. Het is ruimtelijk aangewezen dat dit onaangetaast landbouwgebied behouden blijft en niet wordt aangetast door een nieuwe inplanting van een para-agrarisch bedrijf. Het is aangewezen dat de grondgebonden landbouw die op dit moment aanwezig is binnen dit ruime landbouwgebied behouden blijft en het bouwvrije karakter van de bestaande open ruimte wordt aangehouden.

De visuele hinder van de nieuwe inplanting wordt versterkt door het bestaande hoogteverschil tussen het straatniveau van de Zijpstraat, dat lager gelegen is, en het niveau waar het nieuwe gebouw wordt ingeplant, dat toegankelijk is via een bestaande voetweg die een lichte helling kent.

In het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling wordt aangaande de locatie het volgende aangehaald:

“... Aanvrager woont momenteel op de Edingsesteenweg 235, een woning in een landelijk woonlint. De achterliggende weiden (0.5ha) bevinden zich in agrarisch gebied. Op deze

site werd in 2010 reeds aangegeven dat er materiaal werd gestald in de aanwezige bebouwing. Het bouwen van een paardenstal van 17.37m op 15.00m is in principe op dit perceel realiseerbaar waardoor de achterliggende weide nog dienstig kan zijn als uitloopweide. In het dossier van 2010 werd reeds naar deze site verwezen voor het bouwen van de gevraagde stallingsruimte. De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling blijft tot op heden nog steeds bij dit standpunt. ..."

Een nieuwe inplanting van een paardenfokkerij in dit landschap is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats en zorgt voor een aanzet van versnippering van het kenmerkende open landschap in Gooik. Het ongunstig advies van Duurzame Landbouwonwikkeling wordt bijgetreden. De noodzaak tot aansnijding van het landbouwgebied voor de invulling van een para-agrarisch bedrijf op deze plek is onvoldoende aangetoond. Er moet onderzocht worden of de huidige locatie van het bedrijf langs de Edingsesteenweg kan behouden blijven met een bijkomende inplanting van een nieuwe stalling ter plaatse.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- een nieuwe inplanting van een stal met bijhorende exploitantenwoning is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats; landbouwaanverwante bedrijven dienen bij voorkeur ondergebracht te worden in bestaande landbouwbedrijfszetels om aansnijdingen van het resterende landbouwgebied te vermijden;
- het ontwerp zorgt voor een visuele hinder en verstoort het open karakter van het onbebouwd agrarisch gebied; deze visuele impact wordt nog versterkt door het hoogteverschil tussen het niveau van de Zijpstraat en het niveau van de gebouwen, waardoor het open zicht wordt doorbroken;
- gezien de bepaling van art. 4.3.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het aangevraagde volgens het advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling niet wenselijk op de voorgestelde locatie, noch onder de huidige bedrijfsomstandigheden.

...

Na de hoorzitting van 24 september 2013 beslist de verwerende partij op 26 september 2013 om het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het oprichten van een woning en een stal. Het geheel wordt opgericht op een langgerekt perceel. Het ontwerp toont een U-vormig grondplan, open langs de rechtse zijde, met een breedte Van 17.37m en een diepte van 23.19m. De woning staat vooraan ingeplant en heeft een eet- en zitplaats, een keuken, wc en koele berging en een slaap- en badkamer op de benedenverdieping. De trap geeft toegang tot een bureel en een archief in de dakverdieping. Links van de woning is er een onderdoorrit met een naastliggende berging. Het tussengedeelte heeft langs beide zijden 3 boxen van 2.93m op 3.33m. Het achterste deel is een bindstal van 5.33m diepte met 14 plaatsen.

Het gebouwengeheel wordt volledig uitgevoerd en afgewerkt met een handgevormde gevelsteen, het dak van de woning wordt voorzien in kleidakpannen, het dak van de stal in metalen geïsoleerde panelen en een lichtstraat in de nok.

Achter de stal komt er een mestopslagplaats van 3.00m breed op 10.00m diep met een naastliggende klinkerverharding. Het terrein ligt in helling, er is een hoogteverschil van benaderend 2.00m van de voorgevel tot achterzijde van de mestvaalt. Zowel de onderdoorrit als de verharding naast de mestvaalt worden in helling aangelegd. Ter hoogte van de binnenkoer wordt een gedeelte als terras vlak uitgevoerd.

In de voortuin is een aanplanting van laagstammige appelbomen opgetekend, een oprit in waterdoorlatende klinkers en een parkeeroppervlakte in grastegels. In de oostelijke zijdelingse strook worden 10 hoogstammen aangeplant en een gemengde haag. Ter hoogte van de woning en het terras op de binnenkoer, langs westelijke zijde, worden 4 perken voorzien in buxushaag met kleinfruit.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het perceel geeft via de voetweg nr. 28 uit op de Zijpstraat ten zuiden van het centrum van Gooik. Het eerste deel van de Zijpstraat, aansluitend aan de N285 wordt gekenmerkt door een lintbebouwing met vrijstaande eengezinswoningen. Het tweede deel van de Zijpstraat dat via een bocht langs westelijke zijde terug aansluit op de Koekoekstraat richting centrum heeft enkel langs noordelijk zijde bebouwing, eveneens voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen. Het perceel van de aanvraag is gelegen in het meest zuidelijke deel van de Zijpstraat.

Het perceel is langgerekt met een breedte van 25,42m en een totale diepte van ±325m. Het bevindt zich langs de zuidzijde van de Zijpstraat in een open landschap, omgeven door akkerland en weiland. Langs de voetweg nr. 28 is er langs noordelijke zijde een populierenrij. De kouter wordt gekenmerkt door een open zicht en is licht hellend naar het zuiden toe.

5.7 Beoordeling

...

De aanvraag gebeurt in functie van een trekpaardenfokkerij, voorheen uitgebaat in het domein Groenenberg in Sint-Pieters-Leeuw en sinds november 2012 gevestigd langs de Edingsesteenweg 235 te Gooik.

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling heeft vanuit het inhoudelijk-landbouwkundige aspect een ongunstig advies gegeven (...) Hieruit kan worden afgeleid dat de aanvraag gebeurt in functie van een paardenfokkerij of alvast een paardenhouderij van minstens 10 paarden. Deze activiteit valt onder de opsomming van 'andere para-agrarische bedrijven, die minder afgestemd zijn op de grondgebonden landbouw' volgens de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 8 juli 1997 en latere wijzigingen. De aanvraag voor de oprichting van een stal is op zich niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

Het gaat aldus om een paardenhouderij waarbij het fokken van de eigen paarden een belangrijke factor betreft. Op een paardenhouderij is het noodzakelijk dat de bedrijfsuitbater op het bedrijf gevestigd is. Deze woning van de exploitant dient integrerend deel uit te maken van het bedrijf. In voorliggende aanvraag is de woning fysisch geïntegreerd in het bedrijf.

Los van het feit of het bedrijf bestaanbaar is met de bestemming agrarisch gebied dient de aanvraag ook algemeen in overeenstemming te zijn met de goede plaatselijke

ordering. Meer nog, voor een para-agrarische inrichting is het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening volgens de bovenvermelde omzendbrief van groot belang, vermits het begrip 'para-agrarische onderneming' zeer ruim is. Dergelijke vergunningsaanvragen kunnen dan ook vaak vanuit louter oogpunt van de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige bestemming weliswaar toelaatbaar zijn, doch moeten worden afgewezen omdat zij, gelet op hun inplanting, omvang, aard, hinderlijkheid, e.d. niet meer verenigbaar kunnen worden geacht met de goede plaatselijke ordening.

De inplanting van een para-agrarisch bedrijf is als nieuwe vestiging in het agrarisch gebied geen evidentie. Landbouwaanverwante bedrijven dienen bij voorkeur ondergebracht te worden in bestaande landbouwbedrijfszetels om aansnijdingen van het resterende landbouwgebied zoveel als mogelijk te vermijden.

De nieuwe inplanting wordt gevraagd in een open en onbebouwde kouter die deel uitmaakt van een groter onbebouwd agrarisch geheel. De aanwezige bebouwing eindigt ruimtelijk langs de noordzijde van de Zijpstraat. Langsheen deze noordzijde staan vrijstaande eengezinswoningen in een woonlint. De nieuwe inplanting gebeurt onmiddellijk aansluitend aan deze woningen aan de overzijde van de straat. Wanneer er een zicht wordt genomen vanaf het open gebied zal het nieuwe gebouw zich ter hoogte van de bestaande woningen bevinden. Dit gebouw zal mee aansluiten bij deze bebouwing. Het ontwerp voorziet in een compact geheel met een bescheiden woning aan de straat en onmiddellijk aansluitend de nodige stallen. De insnijding in het open landschap blijft beperkt in diepte. De totale bouwdiepte bedraagt 23.19m.

Op het inplantingsplan wordt eveneens een ingroening opgetekend die zorgt voor een integratie in het landschap. Er is de bestaande bomenrij op het aanpalend perceel langs de westelijke zijde. Langs de oostelijke zijde is er op het eigen perceel een bomenrij met hoogstamfruit gepland en een gemengde haag met mispel, rozen, haagbeuk en hulst. Om de integratie in het landschap te bevorderen wordt opgelegd dat nog eenzelfde gemengde haag moet aangeplant worden langs westelijke zijde aansluitend aan de perken gevormd met buxushaag met kleinfruit en dit tot eenzelfde diepte als de haag langs oostelijke zijde.

De inplanting van een paardenhouderij met fokactiviteiten is naar mobiliteitsdruk aanvaardbaar binnen het agrarisch gebied. De bijkomende mobiliteitsdruk van dergelijke activiteit is niet groter dan bij een mogelijke inplanting van een zuiver agrarische activiteit. De nieuwe inplanting sluit aan bij bestaande woningen in de Zijpstraat waar evenzeer een aan- en afrijden bestaat voor de bewoners.

Artikel 4.3.5 §1 stelt dat een stedenbouwkundige vergunning slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag bestaat. §4 van dit artikel vermeldt echter dat deze voorwaarde niet van toepassing is voor gebouwen voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf. Voorliggende aanvraag betreft een para-agrarisch bedrijf waardoor deze voorwaarde niet geldt.

De voetweg nr. 28 die tevens een losweg is, heeft een openbaar karakter en wordt gebruikt als ontsluiting voor het bedrijf over een beperkte lengte van +/- 34m. De discussie over het gebruik van deze weg die gedeeltelijk in eigendom is van een bezwaarindiener is een burgerrechtelijke aangelegenheid.

In toepassing op art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen wordt een voldoende integratie in het landschap vooropgesteld. De schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid geven voldoende aansluiting bij de omliggende bebouwing. De impact op de mobiliteit blijft gering. Functioneel is de bestemming inpasbaar gelet op het para-agrarisch karakter van de aanvraag.

De overwegingen in acht genomen, komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning.

Besluit

(...)

De aanvraag te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de aanplantingen moeten voorzien worden het eerste plantseizoen na de realisatie van de ruwbouwwerken;*
- er dient een bijkomende gemengde haag geplant te worden langs de westelijke perceelsgrens vanaf de perken tot op gelijke diepte van de haag langs oostelijke zijde.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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 VORDERING TOT Vernietiging - EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 1.1.4., 4.3.1, 4.7.23, § 1 en 7.4.4, § 1 VCRO, van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat, de deputatie de bestreden beslissing tot inwilliging van het administratief beroep en tot goedkeuring van de initiële aanvraag neemt, in afwijking van alle in het dossier geformuleerde adviezen, in het bijzonder dat van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, in strijd met de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde en in aanmerking genomen bezwaren, en overweegt dat de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is.

...

29 Aangaande de “beschrijving van de plaats” maakt de Deputatie een onderscheid tussen :

- het eerste deel van de Zijpstraat

Het eerste deel van de Zijpstraat ligt ten oosten van het betrokken bouwperceel en sluit aan op de N285. Dit deel wordt gekenmerkt, zo stelt de Deputatie, door lintbebouwing met vrijstaande eengezingswoningen, aan de beide zijden van de straat.

Deze beschrijving beantwoordt aan de bestaande toestand, voor zover het deel van de Zijpstraat dat ten oosten van de Gooikeveldstraat ligt, in aanmerking wordt genomen. Dit straatdeel wordt op de onderstaande luchtfoto in de rode kleur aangegeven.

- het tweede deel van de Zijpstraat

Het tweede deel van de Zijpstraat wordt gekenmerkt, zo stelt de Deputatie, door voornamelijk vrijstaande woningen die enkel aan de noordzijde van de Zijpstraat zijn opgericht.

Deze beschrijving beantwoordt aan de bestaande toestand, voor zover het deel dat ten westen van de Gooikeveldstraat ligt, in aanmerking worden genomen. Dit deel wordt op de onderstaande luchtfoto in een groene kleur aangegeven.

...

Voor zover de bovenstaande interpretatie, waarbij het kruispunt met de Gooikeveldstraat als ruimtelijk relevant punt van onderscheid wordt voorgehouden, niet gevolgd wordt, moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing steunt op een manifest onjuiste feitelijke voorstelling van de plaatselijke toestand. Men kan immers feitelijk niet staande houden dat het deel van de Zijpstraat, ten westen van de Gooikeveldstraat, aan zijn zuidelijke zijde bebouwd is. Een zorgvuldig onderzoek van de plaatselijke toestand laat niet toe om tot zo'n besluit te komen.

Daarbij weze opgemerkt dat ook de aanvraagster het kruispunt met de Gooiveldstraat als een pertinent punt van onderscheid naar voor heeft geschoven in de vergunningsaanvraag. De aanvraagster wijst immers op de gewijzigde bebouwing “ter hoogte van de kapel in de Zijsptraat”. Deze kapel staat aan het bedoelde kruispunt.

Terecht stelt de Deputatie verder dat de bouwplaats ligt “in het meest zuidelijke deel van de Zijpstraat”. Op de bovenstaande luchtfoto geeft de pijl de bouwplaats aan. Het geeft blijk van een zorgvuldig onderzoek van de feitelijke situatie om vast te stellen dat de bouwplaats in het meest zuidelijke deel van de Zijpstraat moet worden gesitueerd, terwijl dat deel van de Zijpstraat (nl. de zuidelijke flank van deze straat) gekenmerkt wordt door de afwezigheid van bebouwing.

Terecht vervolgt de Deputatie dan ook dat het bouwterrein zich bevindt in een “open landschap, omgeven door akkerland en weiland”. De betrokken kouter wordt gekenmerkt door “een open zicht” en is “licht hellend naar het zuiden toe”.

De betrokken kouter betreft derhalve een open landschap dat vrij is van bebouwing. Deze beschrijving steunt op een zorgvuldige feitenvinding, zoals blijkt uit de onderstaande foto's.

- ...
- 30 De in de omgeving bestaande toestand wordt dus gekenmerkt door het bovenstaande. Het bouwperceel ligt in een "open en onbebouwde kouter die deel uitmaakt van een groter onbebouwd agrarisch geheel", zo overweegt de Deputatie terecht in de bestreden beslissing. "De bebouwing", zo vervolgt de Deputatie terecht, "eindigt ruimtelijk langs de noordzijde van de Zijpstraat".
- 31 De in de omgeving bestaande toestand betreft dan ook in eerste instantie het open agrarisch gebied ten zuiden van de Zijpstraat.

Bij de ruimere omgeving kan de bebouwing aan de noordzijde van de Zijpstraat worden betrokken.

Echter, in eerste instantie dient de motivering van de inpasbaarheid in de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand op een afdoende wijze worden verantwoord, alvorens de inpasbaarheid in de ruimere omgeving op een nuttige wijze kan worden onderzocht.

De Deputatie heeft dit onderzoek, nl. de inpasbaarheid in de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, in de bestreden beslissing niet, minstens niet op een afdoende wijze, uitgevoerd. De Deputatie bevestigt weliswaar dat de bebouwing een "insnijding in het open landschap" maakt, maar slechts, zo houdt de Deputatie voor, met een totale bouwdiepte van 23, 19 m. Dit is een kennelijk onredelijke analyse. Het hoofdgebouw heeft weliswaar een diepte van +/- 23 m, maar de bebouwing heeft als dusdanig een bouwdiepte van +/- 55 m. Het is ook over een diepte van +/- 55 m dat een buffering wordt voorzien, wat aangeeft dat er beduidend méér dan enkel het hoofdgebouw moet worden gebufferd. Inderdaad, de opritzzone (waar wagens en/of vrachtwagens zullen worden gestald aan de voorzijde, en de zone met de mestopslag aan de achterzijde maken visueel deel uit van de bebouwing, en worden ook om deze reden (weze het op een onvolkomen wijze) gebufferd.

Aldus blijkt dat de Deputatie bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de "insnijding" in het agrarisch gebied, ten onrechte enkel rekening heeft gehouden met het hoofdgebouw. Een zorgvuldig onderzoek zou uitwijzen dat de integrale bebouwing in rekening moet worden gebracht. Het getuigt overigens van een tegenstrijdige, en dus onwettige, motivering om de diepte van de "insnijding" in het open landschap te kwantificeren op +/- 23 m, maar anderzijds een buffer met een dubbele diepte op te leggen. Dit geldt des te meer nu de aanvraag om niet nader gepreciseerde redenen beperkt wordt tot een deel van het kadastraal perceel, terwijl het perceel in zijn geheel een diepte heeft van +/- 330 m.

Hoe dan ook, zelfs indien de Deputatie terecht enkel rekening heeft gehouden met het hoofdgebouw, dan nog ontbreekt elke verantwoording voor de inpasbaarheid van het aangevraagde in de goede ruimtelijke ordening. De Deputatie voert geen enkel concreet argument aan, waarom de goede ruimtelijke ordening in het betrokken ongeschonden en open agrarisch gebied gebaat is met deze aantasting. Op dit punt mist de beslissing in ieder geval de afdoende motivering.

De Deputatie verantwoordt niet waarom de "ingroening" op het "inplantingsplan" de "integratie in het landschap" verzorgt. Dit is vooreerst onduidelijk, al is het maar omdat de voorgestelde "ingroening" niet voldoet, reden waarom de Deputatie de aanplanting van een gemengde haag aan de westzijde oplegt. Deze bijzondere

vergunningsvoorwaarde toont alvast aan dat de voorgestelde buffering niet voldoet. Het is echter in elk geval onduidelijk op welke wijze de gebufferde bebouwing in het omliggende open en ongeschonden agrarisch landschap beantwoordt aan een goede ruimtelijke ordening. Dit ligt geheel niet voor de hand, terwijl de Deputatie hiervoor geen, en zeker geen afdoende, motieven aanreikt.

- 32 *De Deputatie beoordeelt de inpasbaarheid van het aangevraagde echter niet in de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand (nl. het open agrarisch gebied ten zuiden van de Zijpstraat), maar enkel in de ruimere omgeving.*

Dit doet de Deputatie door, in afwijking van het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, te stellen dat de aangevraagde bebouwing "onmiddellijk aansluit aan de woningen aan de overzijde van de straat" en dat de aangevraagde bebouwing visueel zou opgaan in de bestaande bebouwing, althans voor zover men dit bekijkt vanop het open landschap. Dit is ook het argument dat de aanvrager in haar administratief beroepschrift naar voor heeft gebracht.

Deze overwegingen zijn enkel pertinent, voor zover de Deputatie de inpasbaarheid van de aangevraagde werken in de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand op een afdoende wijze zou verantwoorden, wat, zoals hoger aangetoond, het geval niet is.

Bovendien is het kennelijk onredelijk om de ruimtelijke inpasbaarheid te beoordelen, op grond van het zicht vanop het ongeschonden gebied en tegen de achtergrond van de bestaande bebouwing. Op deze wijze kan de aantasting van om het even welk ongeschonden gebied worden verantwoord, voor zover het ongeschonden gebied maar wordt aangesneden ter hoogte van een achtergrond van bebouwing. Dit betreft met andere woorden een algemeen en vaag motief dat niet op de concrete casus is betrokken. Het is uiteraard precies het tegengesteld perspectief dat in aanmerking genomen moet worden, waarbij een antwoord moet worden gegeven op de volgende vraag nl. in welke mate het zicht op het ongeschonden gebied wordt aangetast door de aansnijding met nieuwbouw. Dit perspectief heeft de Deputatie ten onrechte niet in aanmerking genomen. De aanvaardbaarheid van de goedgekeurde bebouwing is zeker niet gemotiveerd vanuit dit perspectief.

- 33 *Het bovenstaande klemmt des te meer nu de Deputatie niet enkel afwijkt van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, maar tevens van het standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen, zoals bijgevallen door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, alsook van de gegrond bevonden bezwaren.*

Zoals hoger gesteld, wordt in zo'n geval een verscherpte motiveringsplicht vereist, de welke te dezen niet voorhanden is.

- 34 *De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar motiveert de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening door erop te wijzen dat de overeenstemming met de goede plaatselijke ordening, volgens de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 8 juli 1997, van groot belang is, vermits het begrip 'para-agrarische onderneming' zeer ruim is. Zelfs indien dergelijke vergunningsaanvragen verenigbaar zijn met de agrarische bestemming, moeten zij vaak worden afgewezen omdat zij, gelet op hun inplanting, omvang, aard, hinderlijkheid, e.d. niet meer verenigbaar kunnen worden geacht met*

de goede plaatselijke ordening. De inplanting van een para-agrarisch bedrijf is als nieuwe vestiging in het agrarisch gebied geen evidentie, zo stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Landbouwaanverwante bedrijven dienen bij voorkeur ondergebracht te worden in bestaande landbouwbedrijfszetels om aansnijdingen van het resterende landbouwgebied zoveel als mogelijk te vermijden.

Deze overwegingen worden door de Deputatie volmondig bevestigd, zo blijkt uit de letterlijke overneming ervan in de bestreden beslissing. Enkel, daar blijft het bij. De Deputatie laat na om deze algemene motieven en analyse concreet toe te passen op de voorliggende aanvraag en dienaangaande een concreet op de zaak betrokken beoordeling door te voeren.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vervolgt zijn motivering met de onderstaande analyse. Het weze echter nu reeds verduidelijkt dat de onderstaande analyse zonder meer integraal wordt geschrapt door de Deputatie (en dus in strijd met de motiveringsplicht) :

...

De Deputatie verantwoordt noch motiveert waarom :

- het betrokken open, ongeschonden en ruim landbouwgebied, met vrij zicht, niet als dusdanig behouden moet blijven en dus niet gevrijwaard moet blijven van bebouwing.

Dit klemmt des te meer nu het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar steun vindt in de algemene administratieve praktijk, nl. dat overwegingen met betrekking tot de inplanting van de inrichting, de beoordeling betreffen van de overeenstemming van de inrichting met de goede plaatselijke ordening van het gebied. Dit geldt ook voor overwegingen in de zin dat een inrichting het homogeen karakter van het landbouwgebied zou schenden of zou leiden tot versnippering van de open ruimte.

De provinciale stedenbouwkundig ambtenaar merkt trouwens uitdrukkelijk op dat de aangevraagde bebouwing een aanzet voor de versnippering van het kenmerkende open landschap in Gooik zou betekenen.

De Deputatie weerlegt deze beoordeling niet, maar schrapt deze zonder meer. Zodoende mist de bestreden beslissing een afdoende motivering.

- het hoogteverschil ten opzichte van de lager gelegen Zijpstraat, in de wetenschap dat dit een versterkend effect heeft op de visuele hinder die van de bebouwing uitgaat, niet in de beoordeling betrokken wordt.

Dit klemmt des te meer nu de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft bevestigd dat de bebouwing een "visuele hinder" genereert en het "open karakter van het onbebouwd agrarisch gebied verstoort", wat enkel versterkt wordt door het hoogteverschil. Zodoende heeft de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ook afstand genomen, minstens impliciet, van de bewering van de aanvrager, nl. dat de "heuvelachtig landschap" slechts beperkte vergezichten zou toelaten. Terecht heeft de Deputatie dit laatste overigens niet in aanmerking genomen.

De Deputatie heeft het perspectief vanuit de Zijstraat naar het open agrarisch gebied ten onrechte niet onderzocht. De Deputatie heeft dus al zeker niet op een

gemotiveerde wijze afstand genomen van de beoordeling en inschatting van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Ook wat betreft de buffering van de bebouwing, blijkt hoegenaamd niet dat deze buffering volstaat in het licht van de specifieke omstandigheid van het hoogteverschil. Dit is ook niet het geval. Visueel wordt het horizontaal zicht op het open ongeschonden agrarisch gebied immers verstoord door de goedgekeurde bebouwing. De (beperkte) buffering maakt deze verstoring niet ongedaan noch aanvaardbaar. Immers, ofwel zal de beperkte buffering de bebouwing niet aan het zicht onttrekken, zoals kan worden verwacht. In dat geval werkt de visuele verstoring maximaal. Ofwel zal de buffering de bebouwing wél aan het zicht onttrekken (wat onwaarschijnlijk lijkt), maar dan wordt het open gebied verstoord door een kunstmatig afgelijnd groenmassa, die het open zicht verstoort.

- *de noodzaak voor het aansnijden van het open landbouwgebied voor de inrichting van een para-agrarisch bedrijf op afdoende wijze is aangetoond.*

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft in dit verband gewezen op de site aan de Edingsesteenweg 235, met een achterliggend beschikbaar agrarisch terrein geschikt voor een paardenstal, als zijnde een deugdelijk alternatief. Landbouwaanverwante bedrijven dienen bij voorkeur worden ondergebracht in bestaande landbouwbedrijfszetels, om het aansnijden van het resterend landbouwgebied te vermijden.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar verwijst naar het advies van het Departement Landbouw en valt diens negatief advies bij.

Opnieuw moet worden vastgesteld dat de Deputatie deze beoordeling zonder meer negeert, en er in ieder geval geen gemotiveerd antwoord op geeft, nl. waarom de beoordeling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet zou overtuigen.

- 35 *Het College van Burgemeester en Schepenen heeft ook een duidelijk negatief oordeel over de ruimtelijke inpasbaarheid van de aangevraagde werken geformuleerd, een oordeel dat is bijgevallen door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit oordeel luidt als volgt :*

...

Ook het College omschrijft de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, door enkel het open agrarisch gebied gelegen ten zuiden van de Zijpstraat in aanmerking te nemen. Zoals hoger gesteld, heeft Deputatie nagelaten om de aanvraag te toetsen aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.

Dit klemmt des te meer nu het College wijst op het specifieke open karakter van het betrokken landbouwareaal dat door de aangevraagde bebouwing dreigt te worden “ontwricht”. Dit zijn geen lichte woorden, die, voor zover zij niet in aanmerking worden genomen, een duidelijke en afdoende motivering van de Deputatie vereisen. Deze motivering is echter niet voorhanden.

Het College heeft gewezen op de gebrekkige landschappelijke integratie, nl. de smalle haag en een rij hoogstammige fruitbomen. Dit betreft de buffervoorziening aan de oostzijde van het perceel. De Deputatie legt weliswaar een bijzondere vergunningsvoorwaarde inzake de buffering op, maar deze betreft de westelijke zijde van het perceel. Voor het overige verantwoordt de Deputatie de ruimtelijke kwaliteiten

van de buffer aan de oostelijke perceelsgrens niet. Op dit punt blijkt niet dat de Deputatie de beoordeling van het College heeft onderzocht. In ieder geval mist de bestreden beslissing een afdoende motivering.

Tenslotte wijst het College op de strijdigheid van de aanvraag met de ruimtelijke visie, die het behoud van de open ruimte nastreeft. Ook dit gegeven wordt ten onrechte niet beantwoord, terwijl de Deputatie er blijkbaar wél van afwijkt.

- 36 Ook tijdens het openbaar onderzoek zijn er honderden bezwaren geformuleerd, o.m. tegen de aansnijding van het open agrarisch gebied en tegen de inplanting op een relatief hoog punt waardoor het aangevraagde tot op honderden meters afstand zichtbaar is.

Gezien deze bezwaren zou de Deputatie de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening des te grondig hebben moeten voeren, wat zij te dezen heeft nagelaten om te doen.

- 37 Tenslotte is er de mobiliteitsproblematiek die tijdens het openbaar onderzoek naar voor is gebracht en zowel door het College van Burgemeester en Schepenen als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in aanmerking is genomen. Volgens de Deputatie is de mobiliteitsdruk aanvaardbaar, want vergelijkbaar met een gewone zuivere agrarische activiteit.

Dit vormt geen concreet op de zaak betrokken motivering, waar rekening moet worden gehouden met de ontsluiting langs een smalle voetweg. De Deputatie houdt geen rekening met de mobiliteit op deze voetweg. Bovendien wordt evenmin rekening gehouden met de aard van de voertuigen. Het is evident dat de mobiliteitsdruk voortvloeiende uit een “zuivere agrarische activiteit” uitgaat van traag rijdende landbouwvoertuigen, die omwille van hun omvang goed op te merken zijn in het verkeer en die de (zwakke) weggebruikers verwachten op een voetweg in een dergelijke agrarische omgeving. Dergelijke aan een zuivere agrarische activiteit verbonden mobiliteit is niet te vergelijken is met de mobiliteitsdruk uitgaande van de goedgekeurde paardenfokkerij en exploitatiewoning. Deze laatste uitbating brengt een mobiliteit van vrachtwagens en meerdere en snellere voertuigen met zich mee, die in beginsel niet verwacht worden op een voetweg.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1. In de bestreden beslissing wordt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, onder de hoofding “5.3 Beschrijving van de plaats” niet aangegeven dat het deel van de Zijpstraat, ten westen van de Gooikeveldstraat, aan zijn zuidelijke zijde bebouwd is (eerste onderdeel).

In de bestreden beslissing wordt, gelet op de ligging van het bouwproject, slechts aangegeven dat het “eerste deel van de Zijpstraat, aansluitend aan de N285 wordt gekenmerkt door een lintbebouwing met vrijstaande eengezinswoningen” en dat het “tweede deel van de Zijpstraat dat via een bocht langs de westelijke zijde terug aansluit op de Koekoekstraat richting centrum (...) enkel langs noordelijke zijde bebouwing [heeft] (...)”.

Er wordt hierbij geen gebruik gemaakt van het door de verzoekende partij aangewende “pertinent punt”, namelijk het kruispunt met de Gooikeveldstraat (verzoekschrift, bladzijde 29). De verzoekende partij gaat uit van een verkeerde lezing van de bestreden beslissing.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

2. *De overwegingen in de bestreden beslissing “De insnijding in het open landschap blijft beperkt in diepte” en “De totale bouwdiepte bedraagt 23.19” zijn overwegingen die worden geplaatst in het kader van de visuele hinder die kan uitgaan van de nieuwe inplanting (tweede onderdeel). In dat kader is het niet onredelijk om de bouwdiepte te koppelen aan de insnijding in het open landschap.*

Wat betreft de bouwdiepte stelt de verzoekende partij ten onrechte dat rekening zou moeten worden gehouden met het achterliggende gedeelte, namelijk de hooiopslag (voordroog) en de waterdoorlatende klinkers (stuk 1.6, inplantingsplan). De verzoekende partij gaat met deze bewering voorbij aan het gegeven dat de bouwdiepte moet worden begrepen als de afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van een gebouw.

R.v.St. nr. 36.382, 7 februari 1991, Arr. R.v.St. 1991, z.p.

Dit wordt (opnieuw) bevestigd in een arrest van de Raad van State van 31.01.2011.

...

R.v.St. nr. 210.805, 31 januari 2011, De Doncker.

Het loutere feit dat de ingroening (buxushaag met kleinfruit) wordt voorzien over de volledige lengte, dus ook waar de waterdoorlatende verhardingen zijn gelegen, doet hieraan geen afbreuk. Immers, het waarborgen van de landschappelijk integratie is nog iets anders dan het vermijden van een te grote visuele hinder die zou kunnen uitgaan van de gebouwen.

Ook op dit punt is de bestreden beslissing geenszins kennelijk onredelijk.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

3. *Wat betreft het derde onderdeel merkt de verwerende partij op dat de vergunningverlenende overheid niet verplicht is om de motieven van de motieven aan te geven.*

R.v.St. nr. 205.694, 24 juni 2010, Van Oekel.

De overweging “Om de integratie in het landschap te bevorderen wordt opgelegd dat nog eenzelfde gemengde haag moet aangeplant worden langs westelijke zijde (...)” is voldoende duidelijk. Het landschap is daarbij het omliggende gebied, namelijk het woongebied in het noorden en het overige agrarische gebied.

Het derde onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

4. *Wat betreft het vierde onderdeel merkt de verwerende partij op dat de bestreden beslissing uitvoerig is gemotiveerd:*

...

In de bestreden beslissing wordt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, rekenschap gegeven van het feit dat het bouwproject is gelegen in een open en

onbebouwde kouter. Toch wordt het project verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening, onder meer wegens de volgende redenen:

- de nieuwe inplanting gebeurt onmiddellijk aansluitend aan de woningen aan de overzijde van de straat. Het gebouw zal daarbij mee aansluiten bij deze bebouwing.
- het ontwerp voorziet in een compact geheel met een bescheiden woning aan de straat en onmiddellijk aansluitend de nodige stallingen.
- De insnijding in het open landschap blijft, gelet op de bouwdiepte van 23,19m, beperkt in diepte.
- de voorziene ingroening en de bijkomende ingroening die als voorwaarde wordt opgelegd in de vergunning, bevorderen de integratie in het landschap.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk zou zijn, namelijk een beoordeling 'waarvan het in redelijkheid ondenkbaar is dat enige andere overheid ze zou maken'.

Het bouwproject is gelegen op 30-40m van de dichtstbijzijnde woning aan de overzijde van de straat en sluit daarmee inderdaad aan bij deze bewoning. De verzoekende partij toont niet aan dat deze overweging, gelet op de feitenconstellatie, kennelijk onredelijk is.

De zinsnede dat het bouwproject "voorziet in een compact geheel" vertrekt van het gegeven dat het een para-agrarisch bedrijf betreft. Op het inplantingsplan (stuk 1.6) kan inderdaad worden vastgesteld dat het een U-vormige constructie betreft die, naar agrarische normen, niet groot is en redelijk compact. Deze beoordeling is evenmin kennelijk onredelijk.

De verzoekende partij impliceert, onder meer met verwijzing naar de adviezen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en het college, ten onrechte dat de bestreden beslissing geen antwoord zou bieden op de vraag in welke mate het zicht op het ongeschonden gebied wordt aangetast door de aansnijding met nieuwbouw. Immers, zoals uiteengezet, wordt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk overwogen dat de inplanting zal gebeuren in een open en onbebouwde kouter, maar dat deze inplanting, gelet op voormelde redenen, aanvaardbaar is. In de bestreden beslissing is er onder meer sprake van de omliggende bebouwing, de aard en de omvang van het project (compact geheel), de beperkte bouwdiepte (cf. insnijding in het open landschap) en de ingroening van het project. Een dergelijke afweging van de goede ruimtelijke ordening, die duidelijk betrekking heeft op de onmiddellijke omgeving, is niet kennelijk onredelijk, laat staan foutief.

Het vierde onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

5. Het vijfde onderdeel sluit aan bij het vierde onderdeel van het eerste middel aangezien in dit onderdeel werd aangetoond dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op een afdoende en kennelijk redelijke wijze is gebeurd.

Wat betreft de argumentatie van de verzoekende partij dat de andersluidende argumenten van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet zouden zijn beantwoord in de bestreden beslissing merkt de verwerende partij het volgende op:

- Het argument van 'versnippering van het landbouwgebied' wordt weerlegd door de vaststelling dat het bouwproject aansluit bij de noordelijk gelegen bebouwing.

- De mogelijke visuele hinder, versterkt door het bestaande hoogteverschil, wordt weerlegd door de vaststelling dat het bouwproject een compact geheel betreft en slechts een bouwdiepte heeft van 23,10m zodat de insnijding in het open landschap beperkt blijft. Hierbij wordt nog opgemerkt dat het project, mits aan de voorwaarde wordt voldaan, voldoende is ingegroend.
- Wat betreft de zogenaamde “noodzaak tot aansnijding van het landbouwgebied voor de invulling van een para-agrarisch bedrijf” moet worden vastgesteld dat bij de beoordeling van de planologische verenigbaarheid is vastgesteld dat het para-agrarisch bedrijf in overeenstemming is met het bestemmingsgebied agrarisch gebied. De vergunningverlenende overheid kan, eens zij de planologische verenigbaarheid van een project heeft vastgesteld, de vergunning niet weigeren omdat zij van oordeel is dat er geen noodzaak bestaat voor deze bedrijvigheid. Zij zou hierdoor haar bevoegdheid te buiten treden en afbreuk doen aan het eigendomsrecht. Hoogstens het begrip ‘leefbaar bedrijf’ zou in dat verband aan het toetsingskader kunnen worden onderworpen.

Het vijfde onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

6. Het zesde onderdeel sluit aan bij het vierde en het vijfde onderdeel van het eerste middel aangezien in deze onderdelen is aangetoond dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op een afdoende en kennelijk redelijke wijze is gebeurd.

Wat betreft de argumentatie van de verzoekende partij dat de andersluidende argumenten van het college niet zouden zijn beantwoord in de bestreden beslissing merkt de verwerende partij het volgende op:

- De mogelijke visuele hinder voor de inwoners van de zijpstraat wordt weerlegd door de vaststelling dat het bouwproject een compact geheel betreft en slechts een bouwdiepte heeft van 23,10m zodat de insnijding in het open landschap beperkt blijft. Hierbij wordt nog opgemerkt dat het project, mits aan de voorwaarde wordt voldaan, voldoende is ingegroend.
- Het argument van ‘ontwrichting’ wordt - onder meer - weerlegd door de vaststelling dat het bouwproject aansluit bij de noordelijk gelegen bebouwing en door het feit dat, gelet op de bouwdiepte, er geen sprake is van een diepe insnijding in het open landschap.
- Wat betreft het gegeven dat de bestreden beslissing de aanvrager oplegt om eenzelfde gemengde buxushaag met kleinfruit aan te planten aan de westzijde merkt de verwerende partij op dat er daarbij sprake is van het bevorderen van de integratie in het landschap en niet, wat ook kan worden opgemaakt uit de ligging van de woningen, van het afschermen van het bouwproject (buffer) voor de noordelijk gelegen woningen.
- Wat betreft de ruimtelijke visie van de verzoekende partij moet worden opgemerkt dat de verwerende partij als vergunningverlenende overheid in graad van administratief beroep niet gebonden is door deze visie.

Het zesde onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

7. Het zevende onderdeel sluit aan bij het vierde, het vijfde en het zesde onderdeel van het eerste middel aangezien in deze onderdelen is aangetoond dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op een afdoende en kennelijk redelijke wijze is gebeurd.

De verwerende partij verwijst naar de bespreking bij deze onderdelen van het eerste middel en beschouwt wat in dat kader is uiteengezet als integraal hernomen.

Het zevende onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

8. *In het achtste onderdeel van het eerste middel argumenteert de verzoekende partij dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de mobiliteit op de voetweg nr. 28.*

De verwerende partij merkt op dat de bestreden beslissing op dit punt als volgt is gemotiveerd:

d) De inplanting van een paardenhouderij met fokactiviteiten is naar mobiliteitsdruk aanvaardbaar binnen het agrarisch gebied. De bijkomende mobiliteitsdruk van dergelijke activiteit is niet groter dan bij een mogelijke inplanting van een zuiver agrarische activiteit. De nieuwe inplanting sluit aan bij bestaande woningen in de Zijpstraat waar evenzeer een aan- en afrijden bestaat door de bewoners.

Art. 4.3.5. §1 stelt dat een stedenbouwkundige vergunning slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. §4 van dit artikel vermeldt echter dat deze voorwaarde niet van toepassing is voor gebouwen voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf. Voorliggende aanvraag betreft een para-agrarisch bedrijf waardoor deze voorwaarde niet geldt.

De voetweg nr. 28 die tevens een losweg is, heeft een openbaar karakter en wordt gebruikt als ontsluiting voor het bedrijf over een beperkte lengte van ±34m. De discussie over het gebruik van deze weg die gedeeltelijk in eigendom is van een bezwaarindiener is een burgerrechtelijke aangelegenheid.

Normaalgezien moet een bouwproject gelegen zijn aan een bestaande voldoende uitgeruste weg, wat volgens artikel 4.3.5, §§1-2 VCRO impliceert dat deze weg met duurzame materialen is verhard, voorzien is van een elektriciteitsnet en voldoet aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand. Artikel 4.3.5, §4 VCRO bepaalt echter dat deze voorwaarde niet geldt voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf.

De verzoekende partij betwist niet dat, zoals wordt overwogen in de bestreden beslissing, artikel 4.3.5, §4 VCRO van toepassing is op onderhavige zaak. Gelet op het feit dat het bouwproject niet moet zijn gelegen aan een bestaande voldoende uitgeruste weg, is de kritiek op de ontsluiting van de paardenfokkerij een kritiek op overtollige motieven.

Het achtste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

In ondergeschikte orde merkt de verwerende partij op dat de voetweg nr. 28, zeker wat het eerste gedeelte betreft, niet kan worden beschouwd als een buurtweg in de zin van de buurtwegenwet. Immers, het tracé van deze weg komt niet overeen met het tracé dat is opgenomen in de Atlas der buurtwegen.

Bijgevolg stelt zich enkel de vraag of de betrokken weg geschikt is om het perceel van de aanvragers te ontsluiten.

Uit de voormelde orthofoto, raadpleegbaar op de website van Geopunt Vlaanderen, blijkt dat de weg, zeker wat het eerste gedeelte betreft vanaf de Zijpstraat, veel breder is dan 1,6m. Deze situatie wordt mede bevestigd door de plannen die zijn gevoegd bij de aanvraag. Op het inplantingsplan is de voetweg opgetekend met een breedte van bijna 3m (stuk 1.6).

De verzoekende partij beweert niet, laat staan dat zij dit aantoon, dat de weergave op het inplantingsplan foutief zou zijn of de vergunningverlenende overheid zou hebben misleid.

Er moet dan ook worden aangenomen dat er zich, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, geen ontsluitingsproblemen zullen voordoen. De bestreden beslissing heeft dan ook terecht geoordeeld dat de ontsluiting kan worden genomen via de bestaande voetweg.

Het achtste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

Het eerste middel is in al zijn onderdelen ongegrond.

9. In de meest ondergeschikte orde:

Mocht de Raad voor Vergunningsbetwistingen per impossibile van oordeel zijn dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende gemotiveerd is, dan vraagt de verwerende partij de toepassing van de bestuurlijke lus om haar toe te laten de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beter te motiveren conform de door de Raad voor Vergunningsbetwistingen opgelegde richtlijnen.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

13. De Deputatie heeft de omgeving als volgt omschreven:

...

14. Een eenvoudige blik op een luchtfoto bevestigt dat deze beoordeling correct is.

...

15. De verzoekende partij spant zich in om in een bepaalde lezing van de bestreden beslissing een onzorgvuldigheid te zien, maar die inspanning is zinloos. De beschrijving van de Deputatie is heel duidelijk: er is een deel van de Zijpstraat met bebouwing langs twee zijden, en een deel met bebouwing aan één zijde, en de aanvraag is gelegen in dat tweede deel.

16. De Deputatie erkent vervolgens dat de aanvraag gelegen in een kouter die onbebouwd is.

17. De Deputatie heeft bijgevolg de bestaande toestand correct beoordeeld. De verzoekende partij komt er niet toe om relevante elementen aan te geven die de Deputatie ten onrechte miskend zou hebben.

Het middel is ongegrond in zoverre het op een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel is gesteund.

18. De verzoekende partij bekritiseert in het middel verder de formele motivering van de bestreden beslissing. Die zou de onmiddellijke omgeving niet in rekening brengen.

19. *De bestreden beslissing stelt terzake wat volgt:*

...

De bestreden beslissing erkent zo dat de inplanting gebeurt in een open kouter, maar haalt de volgende redenen om waarom dit aanvaard wordt:

- *Aan de noordzijde van de Zijpstraat is er bebouwing*
- *Het zicht vanaf het open landschap wordt niet gewijzigd*
- *De aanvraag voorziet in een compact geheel met een beperkte diepte*
- *De aanvraag wordt afdoende ingegroend.*

Dit zijn duidelijke en pertinente ruimtelijke motieven.

De verzoekende partij heeft geen kritiek op de juistheid van de motieven.

20. *De bebouwing aan de overzijde van de Zijpstraat is nog steeds de “onmiddellijke” omgeving. Het is niet onredelijk die bebouwing in de beoordeling te betrekken. Een onbebouwde kouter moet niet per se onbebouwd blijven, in het bijzonder niet indien deze op zich geen bijzondere landschappelijke waarde heeft, zoals hier (geen aanduiding landschappelijk waardevol agrarisch gebied, geen ankerplaats, geen erfgoedlandschap, geen erfgoedelementen in de omgeving,).*

De Deputatie heeft met haar motivering voldaan aan de verplichting om het aangevraagde te toetsen aan de onmiddellijke omgeving.

21. *De Deputatie heeft bij de beoordeling van de landschappelijke inpassing rekening gehouden met de diepte van de eigenlijke bebouwing. Dit is niet onredelijk. De achter de bebouwing gelegen onderdelen van de inrichting (een mestopslagplaats die niet boven het maaiveld uitkomt, een niet overdekte hooiopslagplaats en een verharding in waterdoorlatende klinkers) kunnen bezwaarlijk een landschappelijke impact hebben. Door de specifieke inrichting van het complex, waarbij de gebouwen rondom een binnenplaats zijn gesitueerd, en waar er aan de achterzijde enkel een stalling is, is vertuining van het agrarisch gebied ook uitgesloten.*

22. *De verzoekende partij meent verder dat de beslissing kennelijk onredelijk zou zijn. De verzoekende partij voert terzake een schending van het redelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur aan. Dit beginsel houdt in dat het bestuur niet kennelijk onredelijk mag handelen. Een kennelijk onredelijke beslissing is een beslissing waarvan het “ondenkbaar is dat enige, naar redelijkheid beslissende overheid, de betrokken beslissing zou nemen”.*

Het is de zaak van degene die zich op de kennelijke onredelijkheid beroept om die kennelijke onredelijkheid aan te tonen.

De verzoekende partij toont terzake niets aan. Uit heel haar betoog blijkt dat zij het met de Deputatie niet eens is, zonder dat ze evenwel aanvoert, laat staan aantoonbaar dat geen enkele andere overheid in redelijkheid tot eenzelfde oordeel zou zijn gekomen, laat staan dat het ondenkbaar zou zijn dat dit zou gebeuren.

Het agrarisch gebied is geen bouwvrije gebied. Een agrarisch gebied kan de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten. Geen enkele bepaling heeft tot gevolg dat bebouwing enkel mogelijk is in reeds aangesneden gebieden.

23. *Het ongunstig karakter van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en van de uitgebrachte adviezen staat er niet aan in de weg dat het in laatste instantie aan de Deputatie is om de knoop door te hakken of de aanvraag aanvaardbaar is.*

Het is daarbij te benadrukken dat de Deputatie de enige instantie in het vergunningendossier is die haar beslissing neemt nadat zij de aanvrager heeft gehoord.

Negatieve beslissing of adviezen staan er niet aan in de weg dat de vergunning wordt verleend, zij het dat in dat geval een formele motiveringsplicht rust op de Deputatie om haar beslissing zeker te verantwoorden op de punten die aanleiding hebben gegeven tot de eerdere negatieve beoordeling.

24. *De Deputatie heeft dit wel degelijk gedaan. Zij heeft met de reeds geciteerde motivering aangegeven dat zij meent dat de inplanting in een open kouter wel degelijk aanvaard kan worden gelet op de bebouwing aan de Zijpstraat.*

Inzake mobiliteit brengt de Deputatie de volgende motieven:

...

Ook dit zijn duidelijke, pertinente en correct motieven waarvan de verzoekende partij de onjuistheid niet aantoont.

Op te merken valt dat de inrichting aan een doodlopende voetweg is gelegen, waar er behoudens enkele voetgangers geen verkeer te verwachten is. De conflicten tussen het verkeer van en naar de inrichting en fietsers en voetgangers zijn volkomen hypothetisch, temeer daar de inrichting gelegen is op zeer korte afstands van de Zijpstraat.

25. *De formele motiveringsplicht verplicht niet tot het geven van de motieven van de motieven.*

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

23 De in de omgeving bestaande toestand wordt dus gekenmerkt door het bovenstaande. Het bouwperceel ligt in een “open en onbebouwde kouter die deel uitmaakt van een groter onbebouwd agrarisch geheel”, zo overweegt de Deputatie terecht in de bestreden beslissing. “De bebouwing”, zo vervolgt de Deputatie terecht, “eindigt ruimtelijk langs de noordzijde van de Zijpstraat”.

Dit is ook de hypothese die in het verzoekschrift in aanmerking wordt genomen. Verwerende partij noch tussenkomende partij betwisten deze hypothese, integendeel zelfs.

Anders dan tussenkomende partij stelt, verwijt verzoekende partij verwerende partij geen inbreuk te maken op het zorgvuldigheidsbeginsel, voor zover de gestelde hypothese in aanmerking wordt genomen. Deze hypothese wordt in aanmerking genomen door de Deputatie, zoals buiten discussie staat. De schending van het zorgvuldigheidsbeginsel komt aan de orde in de verdere ontwikkeling van het middel.

24 De in de omgeving bestaande toestand betreft dan ook in eerste instantie het open agrarisch gebied ten zuiden van de Zijpstraat. Terecht betwist verwerende partij dit niet.

Bij de ruimere omgeving kan de bebouwing aan de noordzijde van de Zijpstraat worden betrokken.

Echter, in eerste instantie dient de motivering van de inpasbaarheid in de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand op een afdoende wijze worden verantwoord, alvorens de inpasbaarheid in de ruimere omgeving op een nuttige wijze kan worden onderzocht. Dit betwisten verwerende partij noch tussenkomende partij.

De Deputatie heeft dit onderzoek, nl. de inpasbaarheid in de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, in de bestreden beslissing niet, minstens niet op een afdoende wijze, uitgevoerd.

Ten onrechte houdt tussenkomende partij voor dat verzoekende partij de “juistheid van de motieven” van de verantwoording voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de aansnijding van de open kouter niet zou betwisten. Verzoekende partij formuleert precies wel wettigheidskritiek op de beoordeling die de Deputatie terzake heeft doorgevoerd. Verwerende partij beaamt dit trouwens, doch houdt (ten onrechte) voor dat de wettigheidskritiek van verzoekende partij niet overtuigt.

25 De Deputatie bevestigt weliswaar dat de bebouwing een “insnijding in het open landschap” maakt, maar slechts, zo houdt de Deputatie voor, met een totale bouwdiepte van 23, 19 m. Dit is een kennelijk onredelijke analyse. Het hoofdgebouw heeft weliswaar een diepte van +/- 23 m, maar de bebouwing heeft als dusdanig een bouwdiepte van +/- 55 m. Het is ook over een diepte van +/- 55 m dat een buffering wordt voorzien, wat aangeeft dat er beduidend méér dan enkel het hoofdgebouw moet worden gebufferd. Inderdaad, de opritzone (waar wagens en/of vrachtwagens zullen worden gestald aan de voorzijde, en de zone met de mestopslag aan de achterzijde maken visueel deel uit van de bebouwing, en worden ook om deze reden (weze het op een onvolkomen wijze) gebufferd. De stelling van tussenkomende partij dat de bebouwing benoorden van het eigenlijke hoofdgebouw geen landschappelijke impact heeft, komt in strijd met de vaststelling dat de Deputatie het precies noodzakelijk heeft gevonden om een buffer op te leggen teneinde deze beweerd ruimtelijk neutrale werken toch ruimtelijk aanvaardbaar te maken (wat te dezen op een niet afdoende wijze geschiedt, zoals verder wordt aangetoond).

...

Verwerende partij beweert dat de Raad van State zou hebben overwogen dat de aanplanting van een haag, ter bevordering van de landschappelijke integratie van een vergund werk, op zich voldoende duidelijk is en dat de motieven van de motieven niet moeten worden weergegeven. Dit zou te lezen zijn in het arrest dd. 24 juni 2010 nr. 205.694 VAN OEKEL van de Raad van State. In werkelijkheid is niets van deze strekking te lezen in dit arrest. Meer zelfs, in dit arrest wordt het beroep gericht tegen de weigering van een vergunning voor een stalling verworpen. Gezien de vergunningsaanvraag is geweigerd, valt niet goed in te zien dat de Raad zich wél gunstig zou hebben uitgesproken over de (motivering van de) landschappelijke integratie van deze stalling. Dit is uiteraard ook niet het geval.

26 Vergeefs verwijst verwerende partij in dit verband naar het arrest dd. 31 januari 2011 nr. 7 februari 2011 van de Raad van State.

In deze zaak vocht de bouwheer de weigering van een “overkapping” van een vergund openluchtwembad aan op grond van een beweerd motiveringsgebrek. Volgens de bouwheer komt het motief tot weigering van de “overkapping”, nl. dat de overkapping de bouwdiepte van het perceel van 29 m tot een ruimtelijk overdreven diepte van 41 m brengt, in strijd met de vaststelling dat het te overkappen openluchtwembad reeds is vergund en zo ook de bouwdiepte tot 41 m. De Raad verwerpt dit middel, omdat een vergunde tuinmuur (uiteraard) geen deel uitmaakt van de bouwdiepte, (uiteraard) net zomin als een ingegraven openluchtwembad.

Vooreerst betreft het arrest dd. 7 februari 2011 een verwerpingsarrest, dat geen enkel gezag van gewijsde ten aanzien van verzoekende partij heeft.

Ten tweede heeft het voormelde arrest betrekking op een zaak die feitelijk evenmin enige relevante precedentswaarde heeft de voor de voorliggende zaak. Minstens maakt verwerende partij niet duidelijk welke de pertinentie is van de beoordeling van de “bouwdiepte” die de Raad van State heeft gemaakt in het arrest, voor de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van de betwiste bebouwing. Dit geldt des te meer nu verzoekende partij in de voorliggende zaak het onderscheid heeft gemaakt tussen de bouwdiepte van het hoofgebouw, de totale bouwdiepte van de bebouwing en het groenscherm dat zich uitstrekt over de bouwdiepte van de totale bouwdiepte van de bebouwing. Verzoekende partij richt haar wettigheidskritiek dus op de gebrekkige motivering om de open kouter over een diepte van +/- 55 m aan te snijden.

Ten derde beoordeelt de Deputatie in de voorliggende zaak de ruimtelijke inpasbaarheid van de “insnijding” van de aangevraagde bebouwing in het “open landschap”, maar houdt zij daarbij enkel rekening met (de bouwdiepte van) het hoofgebouw. Daarmee wordt ten onrechte abstractie gemaakt van het feit dat de “insnijding” wordt doorgevoerd over een diepte van +/-55 m, daargelaten of deze diepte nu bouwdiepte of anders wordt genoemd.

...

De stelling van tussenkomende partij, met name dat geen enkele bepaling stelt dat bebouwing enkel mogelijk is in een reeds aangesneden gebied, betwist verzoekende partij in zijn algemeenheid niet. Doch, deze algemene stelling weerlegt de concrete wettigheidskritiek op de betrokken vergunningsbeslissing niet, met name dat de Deputatie niet motiveert waarom zij van het concreet onderbouwd advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar afwijkt. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar houdt niet voor dat in een niet aangesneden gebied per hypothese geen bebouwing mogelijk is, maar beschrijft op een concrete wijze de karakteristieken van het betrokken open en ongeschonden landbouwgebied die maken dat de aansnijding ervan ruimtelijk beschouwd niet verantwoord is. Op geen enkele wijze verantwoordt de Deputatie op afdoende wijze waarom zij op dit punt meent te kunnen afwijken van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

In dit verband geldt dat verwerende partij ten onrechte meent dat de (beweerde) aansluiting van het betrokken perceel bij de noordelijk gelegen bebouwing de weerlegging inhoudt van het risico op versnippering van het landbouwgebied. Niet enkel belet de aanwezigheid van de Zijpstraat én de voetweg dat wordt gesproken over een aansluiting tussen het betwiste perceel en de bebouwing benoorden de Zijpstraat. Daarnaast is het kennelijk onredelijk dat de verantwoording voor het aansnijden van een ongeschonden agrarisch gebied, met het daarbij gepaarde risico voor versnippering, wordt verantwoord door residentiële bebouwing gelegen in een ruimtelijk en planologisch afgescheiden landelijk woongebied. Mogelijk zou men hierover anders oordelen in geval de in de omgeving bestaande bebouwing ligt en behoort te liggen in een agrarisch gebied, maar dit is te dezen niet het geval.

- *het hoogteverschil ten opzichte van de lager gelegen Zijpstraat, in de wetenschap dat dit een versterkend effect heeft op de visuele hinder die van de bebouwing uitgaat, niet in de beoordeling betrokken wordt.*

...

Het verweer van de Deputatie blijft beperkt tot de stelling dat in de bestreden beslissing is gewezen op het compact karakter van de vergunde bebouwing. Dit verweer faalt echter, al is het maar omdat de beweerde compacte bebouwingswijze (terecht) niet in verband wordt gebracht met de in het oog springende aanwezigheid van deze bebouwing op een hoger gelegen gebied, wat de verstorende visuele impact op het ongeschonden agrarisch gebied enkel versterkt.

- *de noodzaak voor het aansnijden van het open landbouwgebied voor de inrichting van een para-agrarisch bedrijf op afdoende wijze is aangetoond.*

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft in dit verband gewezen op de site aan de Edingsesteenweg 235, met een achterliggend beschikbaar agrarisch terrein geschikt voor een paardenstal, als zijnde een deugdelijk alternatief. Landbouwaanverwante bedrijven dienen bij voorkeur worden ondergebracht in bestaande landbouwbedrijfszetels, om het aansnijden van het resterend landbouwgebied te vermijden.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar verwijst naar het advies van het Departement Landbouw en valt diens negatief advies bij.

Opnieuw moet worden vastgesteld dat de Deputatie deze beoordeling zonder meer negeert, en er in ieder geval geen gemotiveerd antwoord op geeft, nl. waarom de beoordeling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet zou overtuigen.

Enkel om deze reden moet het verweer in rechte van de Deputatie als een a posteriori motief worden verworpen. Het is overigens onjuist dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar met haar advies afbreuk doet aan de eigendomsrechten van de bouwheer. De toets van de aanvraag aan decretale criteria zoals deze van het zuinig ruimtegebruik vereist dat de aanvraag ook wordt onderzocht van dit oogpunt.

30 *Het College van Burgemeester en Schepenen heeft ook een duidelijk negatief oordeel over de ruimtelijke inpasbaarheid van de aangevraagde werken geformuleerd, een oordeel dat is bijgevallen door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit oordeel luidt als volgt :*

...

Het verweer dat de Deputatie in rechte formuleert, overtuigt niet. Dit verweer kan trouwens evenmin in aanmerking worden genomen, in de mate dat het bijkomende motieven aan de bestreden beslissing beoogt toe te voegen. A posteriori motieven mogen immers niet in aanmerking worden genomen.

...

33 *Verwerende partij vraagt in de meest ondergeschikte orde dat toepassing wordt gemaakt van de bestuurlijke lus opdat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beter kan worden gemotiveerd op grond van de door de Raad voor Vergunningsbetwistingen voorgestelde richtlijnen.*

Met arrest dd. 8 mei 2014 nr. 74/2014 heeft het Grondwettelijk Hof de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende de bestuurlijke lus evenwel vernietigd. De vernietiging betreft artikel 4.8.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals

vervangen bij artikel 5 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft.
...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

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 bestuursden 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 vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

3.

Uit de beschrijving in de bestreden beslissing blijkt dat het aangevraagd project het oprichten van een woning en een stal omvat en het aanleggen van een mestopslagplaats. De woning wordt voorzien aan de voorzijde van het perceel. Het stalgebouw heeft een breedte van 17,37 meter en een diepte van 23,19 meter. De mestopslagplaats heeft een oppervlakte van 3 meter op 10 meter en wordt voorzien achter de stal. Het terrein zelf is hellend. De verwerende partij vermeldt een hoogteverschil van “benaderend 2.00m van de voorgevel tot achterzijde van de mestvaalt”.

De omgeving van het perceel, dat zich aan de Zuidzijde van de Zijpstraat situeert, wordt door de verwerende partij beschreven als “een open landschap, omgeven door akkerland en weiland (...) De kouter wordt gekenmerkt door een open zicht en is licht hellend naar het zuiden toe”.

Het aangevraagd project werd in eerste administratieve aanleg door het college van burgemeester en schepenen, omwille van de onverenigbaarheid met het bouwvrije karakter van de open ruimte, ongunstig beoordeeld en gaf tevens aanleiding tot een ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In eerste administratieve aanleg wordt aangegeven (1) dat het agrarisch gebied waarin de aanvraag is gelegen een open en onbebouwde kouter betreft die deel uitmaakt van een groter onbebouwd agrarisch geheel (2) dat een gebouw met dergelijke afmetingen en een gebrekkige landschappelijke integratie (smalle haag en een rij hoogstammige fruitbomen) onmogelijk kan worden beschouwd als een stedenbouwkundig-esthetisch verantwoorde bouwwijze binnen deze omgeving (3) dat het voorgestelde ontwerp een visuele hinder vormt voor zijn agrarische omgeving en voor zijn bestaande bebouwde omgeving (Zijpstraat), dat een dergelijk bedrijf het specifieke open karakter van het onbebouwd agrarisch areaal ontwricht en dat de visuele hinder van de geplande infrastructuur wordt versterkt door het hoogteverschil tussen het niveau van de Zijpstraat en het niveau van de gebouwen, waardoor als het ware het volledige open zicht wordt verbroken (4) dat de aanvraag als onverenigbaar wordt ervaren met de onmiddellijke omgeving; de nieuwe paardenfokkerij is onverenigbaar met de grondgebonden landbouw (huidig gebruik) en het bouwvrije karakter van de bestaande openruimte (5) dat de bovenstaande onverenigbaarheid ook geldt ten opzichte van de toekomstige ruimtelijke visie voor de omgeving; een toekomstige visie die net gestoeld is op het behouden van de openheid, waarbij nieuwe ontwikkelingen die grote ruimtelijke impact zouden impliceren, dienen te worden vermeden.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt het aangevraagde project eveneens en om meerdere redenen onverenigbaar geacht met de bestaande open ruimte, met name:

- (1) De inplanting van een para-agrarisch bedrijf is als nieuwe vestiging in het agrarisch gebied geen evidentie. Landbouwaanverwante bedrijven dienen bij voorkeur ondergebracht te worden in bestaande landbouwbedrijfszetels om aansnijdingen van het resterende landbouwgebied zoveel als mogelijk te vermijden.

De nieuwe inplanting wordt gevraagd in een open en onbebouwde kouter die deel uitmaakt van een groter onbebouwd agrarisch geheel. De aanwezige bebouwing eindigt ruimtelijk langs de noordzijde van de Zijpstraat. Langsheen deze noordzijde staan vrijstaande eengezinswoningen in een woonlint. Aan de overzijde start een open gebied met vrij zicht. Het betreft een open landbouwgebied over een ruime oppervlakte met een oostwestbreedte van meer dan 1.5 kilometer. Het gaat hier niet over een versnipperd landbouwgebied dat al is aangetast. Het is ruimtelijk aangewezen dat dit onaantast landbouwgebied behouden blijft en niet wordt aangetast door een nieuwe inplanting van een para-agrarisch bedrijf. Het is aangewezen dat de grondgebonden landbouw die op dit moment aanwezig

is binnen dit ruime landbouwgebied behouden blijft en het bouwvrije karakter van de bestaande open ruimte wordt aangehouden.

- (2) De visuele hinder van de nieuwe inplanting wordt versterkt door het bestaande hoogteverschil tussen het straatniveau van de Zijpstraat, dat lager gelegen is, en het niveau waar het nieuwe gebouw wordt ingeplant, dat toegankelijk is via een bestaande voetweg die een lichte helling kent.
- (3) In het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling wordt aangaande de locatie het volgende aangehaald:
"... Aanvrager woont momenteel op de Edingsesteenweg 235, een woning in een landelijk woonlint. De achterliggende weiden (0.5ha) bevinden zich in agrarisch gebied. Op deze site werd in 2010 reeds aangegeven dat er materiaal werd gestald in de aanwezige bebouwing. Het bouwen van een paardenstal van 17.37m op 15.00m is in principe op dit perceel realiseerbaar waardoor de achterliggende weide nog dienstig kan zijn als uitloopweide. In het dossier van 2010 werd reeds naar deze site verwezen voor het bouwen van de gevraagde stallingsruimte. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling blijft tot op heden nog steeds bij dit standpunt. ..."
- (4) Een nieuwe inplanting van een paardenfokkerij in dit landschap is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats en zorgt voor een aanzet van versnippering van het kenmerkende open landschap in Gooik. Het ongunstig advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling wordt bijgetreden. De noodzaak tot aansnijding van het landbouwgebied voor de invulling van een para-agrarisch bedrijf op deze plek is onvoldoende aangetoond. Er moet onderzocht worden of de huidige locatie van het bedrijf langs de Edingsesteenweg kan behouden blijven met een bijkomende inplanting van een nieuwe stalling ter plaatse.

Zowel de vergunningverlenende overheid oordelend in eerste administratieve aanleg als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komen op vergelijkbare wijze en omwille van verschillende redenen tot de conclusie komen dat aangevraagd project strijdig is met een goede ruimtelijke ordening omwille van de bestaande open ruimte.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

De verwerende partij volgt in de bestreden beslissing het verslag van haar ambtenaar dat de inplanting van een para-agrarisch bedrijf als nieuwe vestiging in het agrarisch gebied geen evidentie is en dat landbouwaanverwante bedrijven bij voorkeur dienen ondergebracht te worden in bestaande landbouwbedrijfszetels om aansnijdingen van het resterende landbouwgebied zoveel als mogelijk te vermijden. Ze volgt tevens dit verslag dat de nieuwe inplanting wordt gevraagd in een open en onbebouwde kouter die deel uitmaakt van een groter onbebouwd agrarisch geheel, doch stelt vervolgens dat het aangevraagd project onmiddellijk zal aansluiten bij de woningen aan de overzijde van de straat, het ontwerp voorziet in een compact geheel en de insnijding in het open landschap beperkt blijft in de diepte. Daarnaast stelt de verwerende partij dat de "ingroening" op het inplantingsplan eveneens voor een integratie in het landschap zorgt, waarbij "om de integratie in het landschap te bevorderen" een voorwaarde wordt opgelegd tot het aanplanten van een gemengde haag langs de westelijke zijde.

Het andersluidend standpunt van de verwerende partij met betrekking tot de inplanting van het aangevraagd project in het bestaande open ruimte gebied, steunt derhalve op het gegeven dat het project, gezien vanuit de open ruimte, zal aansluiten bij de bebouwing aan de overzijde van de straat, en op het gegeven dat er een “ingroening” wordt voorzien en opgelegd.

Deze vaststellingen en overwegingen in de bestreden beslissing beletten echter niet dat de bestaande open ruimte wordt aangesneden door het aangevraagd project en beletten evenmin dat het open zicht op de open ruimte vanaf de straatzijde (Zijpstraat) door het aangevraagd project wordt doorbroken (1) zonder dat de verwerende partij op enige wijze beoordeelt, of, zoals gesteld in de beslissing in eerste administratieve aanleg en in het verslag van haar ambtenaar, de open ruimte ter plaatse moet behouden blijven (2) zonder dat de verwerende partij enige aandacht besteedt aan de mogelijkheden op de site op de Edingsesteenweg 235, zoals opgemerkt door de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling – en opgenomen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar – , terwijl de verwerende partij zelf stelt dat landbouwaanverwante bedrijven bij voorkeur dienen ondergebracht te worden in bestaande landbouwbedrijfszetels om aansnijdingen van het resterende landbouwgebied zoveel als mogelijk te vermijden (3) zonder dat de verwerende partij de visuele impact van het aangevraagd project beoordeelt op het bestaande landschap dat ze zelf omschrijft als “een open en onbebouwde kouter die deel uitmaakt van een groter onbebouwd agrarisch geheel” (4) zonder enige aandacht te besteden aan de hellingsgraad van het terrein dat nochtans én volgens de beslissing in eerste administratieve aanleg én volgens het verslag van haar ambtenaar de visuele impact van het aangevraagde versterkt en (5) zonder dat enige aandacht wordt besteed aan de opmerkingen van de hiervoor vermelde instanties omtrent toekomstige ruimtelijke visie voor de omgeving en de wenselijkheid van het behoud van de open ruimte, die zich volgens het verslag van haar ambtenaar uitstrekt over meer dan anderhalve kilometer.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat, in het licht van de omstandigheden van de zaak, de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagd project op kennelijk onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

Het middel is in de hiervoor aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba ALLURE HORSES is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 september 2013, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het bouwen van een bedrijfsgebouw voor paardenfokkerij met een woning voor de exploitant op een perceel gelegen te 1755 Gooik, Voetweg 28 (bereikbaar via de Zijpstraat) en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 192b.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ