

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0889
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0350/A

| | |
|------------------------|--|
| Verzoekende partij | het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT met woonplaatskeuze te 9000 Gent, Botermarkt 1 vertegenwoordigd door advocaat Sylvie Kempinaire |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN |
| Tussenkomenende partij | de bvba ARANTIS vertegenwoordigd door advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 9230 Wetteren, Wegvoeringstraat 41 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 januari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 december 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 21 oktober 2010 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een rundveestal met sleufsilos en mestopslag, verbouwen/herbouwen van bestaande stallingen, renovatie van de woning, regularisatie van een omheining en overwelling van een gracht, rooien van hoogstammige bomen op de percelen gelegen te Mendonk, Oostdonkstraat 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie F, nummers 29, 63e, 67 en 68.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 18 juli 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 mei 2018.

Advocaat Sylvie KEMPINAIRE voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

De tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De rechtsvoorganger van de tussenkomende partij dient op 26 juli 2010 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een rundveestal met sleufsilo's en mestopslag, verbouwen/herbouwen van bestaande stallingen, renovatie van de woning, regularisatie van een omheining en overwelving van een gracht en rooien van hoogstammige bomen”* op de percelen gelegen te Mendonk, Oostdonkstraat 5.

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

De percelen liggen ook binnen de ankerplaats 'Moervaartdepressie' aangeduid met het ministerieel besluit van 18 december 2009.

De percelen liggen ook binnen de 'Polder van Moervaart en Zuidlede'.

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

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

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

“ ...

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

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

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

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

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

...

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

...

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

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

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

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

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

...
ADVIES

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

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

Voorwaarden:

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

...

Het bestuur van de Polder van Moervaart en Zuidlede adviseert op 23 september 2010 voorwaardelijk gunstig.

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

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 13 oktober 2010:

“ ...

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

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

...

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het verbouwen/herbouwen van de bestaande stallingen en het woningbijgebouw

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

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

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

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

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

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

De renovatie van de woning

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

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

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

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

Het slopen van een stal en een sleufsilo

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

Het bouwen van een rundveestal met sleufsilo's en mestopslag

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

De omvang en de inplanting van de nieuwe uitbreiding vormen echter een schaalbreuk met de kleinschaligheid van het bestaande erf en de landschappelijke morfologie. Door de grootte van de stal is er een negatieve landschappelijke impact. De omvang van de rundveestal en de bijhorende verharding en sleufsilo's vormen een gigantisch nieuwe bebouwde en verharde oppervlakte die zijn gelijke niet kent in een straal van meerdere

kilometers. Alle 'grotere' (al of niet agrarische of semi-agrarische) gebouwen in de wijde omgeving (Busstraat, Winkelwarande, Albert De Smetstraat) zijn veel kleiner.

Door de lange zijde te oriënteren naar de straatzijde worden de bestaande patrimoniumwaarden gedecimeerd. De belevingswaarde van de 'Grote Hofstede' binnen het straatbeeld van de Oostdonkstraat en bij uitbreiding het omliggende landschap wordt ondergeschikt aan de ruimtelijke en visuele impact van de rundveestal. Dit is betreurenswaardig en te vermijden. De rundveestal kan in dit opzicht beter een kwartslag worden gedraaid zodat de kortste gevelzijde evenwijdig met de Oostdonkstraat wordt ingeplant. De afmetingen van de stal worden best gereduceerd ofwel opgedeeld in kleinere deelvolumes. Hierdoor kan de 'Grote Hofstede' als een vrijstaande ruimtelijke entiteit ervaren worden binnen het straatbeeld van de Oostdonkstraat en bij uitbreiding het omliggende landschap.

Aanplant buffergroen

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

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

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

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

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

Het rooien van hoogstammige bomen

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

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

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

Deze onbevaarbare waterloop behoort tot het openbaar domein van de Polder van Moervaart en Zuidlede en is bezwaard met een erfdienstbaarheid- en onderhoudstrook van 5,00 m langs beide zijden. Om gebeurlijk onderhoud van deze waterloop mogelijk te maken moeten de bomen aangeplant worden met een tussenafstand van minimaal 12,00 m. De aanplantingen gebeuren op 0,75 m van de rand van de waterloop.

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

De regularisatie van een omheining

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

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

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

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

Overwelving van een gracht

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

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

...

Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

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

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

A. volgende werken worden uit de stedenbouwkundige vergunning geschrapt:

- 1. De renovatie van de woning;*
- 2. De weideafsluiting in metalen stootbanden;*
- 3. De bouw van de rundveestal met mestopslag, de sleufsilos en elke vorm van verharding in relatie tot de bereikbaarheid van deze agrarische structuren;*

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

...

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

...”

De verzoekende partij sluit zich integraal aan bij het voorgaande advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en verleent op 21 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de rechtsvoorganger van de tussenkommende partij. Zij verbindt daarbij onder meer de volgende voorwaarden aan de bestreden beslissing:

“ ...

Volgende werken worden uit de stedenbouwkundige vergunning geschrapt:

- 1. De renovatie van de woning;*
- 2. De weideafsluiting in metalen stootbanden;*
- 3. De bouw van de rundveestal met mestopslag, de sleufsilos en elke vorm van verharding in relatie tot de bereikbaarheid van deze agrarische structuren;*

...”

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 januari 2011 om dat administratief beroep deels in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

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

“ ...

Beoordeling

De juridische aspecten

...

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

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

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

...

De goede ruimtelijke ordening

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

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

B. Het slopen van een stal en een sleufsilo

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

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

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

Landbouwbedrijven moeten de noodzakelijke ontwikkelingskansen kunnen krijgen, agrarische gebieden zijn immers in de eerste plaats bestemd voor de productie van

primaire landbouwproducten en zijn inherent verbonden met de hiervoor noodzakelijke gebouwen en constructies, immers zonder deze gebouwen kunnen de landbouwers hun taken niet naar behoren vervullen. Ook in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied mag de landschappelijke waarde niet betekenen dat er geen aanzienlijke uitbreiding van de bebouwing voor landbouwers meer toegelaten zou kunnen worden, een landschap dient immers mee te evolueren met zijn tijd en kan mits de nodige zorg een zekere schaalvergroting verdragen zonder daarom de landschappelijke waarde te verliezen. Een verdringing van de landbouw uit deze gebieden zou contraproductief werken aangezien de landbouwkundige waarde erop zou achteruitgaan door het grondkleur van het agrarisch gebied te miskennen. Er kan immers niet verwacht worden dat de landschappelijk waardevolle gebieden evolueren naar natuurlijke landschappen of natuurgebieden, aangezien dit niet het landschapstype is dat zich aldaar op vandaag voordoet of door de bestuurlijke overheid gewenst is.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Het rooien van 10 hoogstammige bomen

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

E. De regularisatie van de omheiningen met vangrails

Er werden afsluitingen opgericht met vangrails (2 stuks boven elkaar, hoogte afsluiting ± 1,5 m). Het merendeel van deze afsluitingen werd geplaatst langsheen weilanden die zich

aan de overzijde van de straat (gezien vanaf de hoeve) bevinden, hetzij in een uitgestrekt open gebied.

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

F. De overwelvingen

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

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

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

Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

De overwelvingen worden uit de vergunning gesloten.

...

*Uiterlijk het eerste plantseizoen na het rooien van de 10 hoogstammige bomen langs de Oostdonkstraat moet er voorzien worden in de aanplant van 8 nieuwe hoogstammige bomen met een minimale stamomtrek van 10/12. Rekening houdend met de ligging in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied moet deze heraanplant bestaan uit inheemse soorten (*Fraxinus excelsior* of eik). Om gebeurlijk onderhoud van waterloop nr. 1.301a mogelijk te maken moeten de bomen aangeplant worden met een tussenafstand van minimaal 12,00 m. De aanplantingen gebeuren op 0,75 m van de rand van de waterloop.*

Uiterlijk het eerste plantseizoen na het optrekken van de nieuwe stal dient het op het plan aangeduid 4 m brede groenscherm aangeplant te worden, bestaande uit een dicht scherm van 2 à 4 m hoge inheemse struiken.

...”

2.

Met een aangetekende brief van 21 maart 2011 vordert de verzoekende partij bij de Raad de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 februari 2011. Met het arrest van 16 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1433 vernietigt de Raad die beslissing omwille van een ondeugdelijke beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de

schoonheidswaarde van het landschap en met het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

3.

Na dit arrest wordt de administratieve procedure hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 november 2016 waarin hij adviseert om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 22 november 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 december 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

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

Er zijn principieel geen bezwaren tegen deze werken. Het agentschap Ruimte en Erfgoed (Onroerend Erfgoed) bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit m.b.t. deze werken (zie rubriek 1.3). Het college van burgemeester en schepenen heeft de renovatie van de woning enkel uit de vergunning gesloten omwille van de strijdigheid met artikel 30 van het Algemeen Bouwreglement voor wat de lichtinval van de slaapkamers betreft. Er kan mits het opleggen van een bijzondere voorwaarde en het toestaan van een afwijking m.b.t. slaapkamer 4 aan artikel 30 worden voldaan (zie rubriek 2.2).

Het slopen van een stal en een sleufsilos

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

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

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

Landbouwbedrijven moeten de noodzakelijke ontwikkelingskansen kunnen krijgen, agrarische gebieden zijn immers in de eerste plaats bestemd voor de productie van primaire landbouwproducten en zijn inherent verbonden met de hiervoor noodzakelijke gebouwen en constructies, immers zonder deze gebouwen kunnen de landbouwers hun taken niet naar behoren vervullen.

Ook in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied mag de landschappelijke waarde niet betekenen dat er geen aanzienlijke uitbreiding van de bebouwing voor landbouwers meer toegelaten zou kunnen worden, een landschap dient immers mee te evolueren met zijn tijd en kan mits de nodige zorg een zekere schaalvergroting verdragen zonder daarom de landschappelijke waarde te verliezen. Een verdringing van de landbouw uit deze gebieden zou contraproductief werken aangezien de landbouwkundige waarde erop zou

achteruitgaan door het grondkleur van het agrarisch gebied te miskennen. Er kan immers niet verwacht worden dat de landschappelijk waardevolle gebieden evolueren naar natuurlijke landschappen of natuurgebieden, aangezien dit niet het landschapstype is dat zich aldaar op vandaag voordoet of door de bestuurlijke overheid gewenst is.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inderdaad : de landschappelijke opbouw en de beleving ervan is sterk bepaald door de structurerende werking van de weg waaraan deze hoeve paalt. Door deze structurerende werking en de erop afgestemde inplanting van het gevraagde zullen vooral de kopgevels

het landschap bepalen. Noordelijk en zuidelijk zijn op korte afstand beboste percelen gelegen, zodat deze de langse richting van het gevraagde aan het ruimere zicht zullen onttrekken.

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

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

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

Het rooien van 10 hoogstammige bomen

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

De regularisatie van de omheiningen met vangrails

Er werden afsluitingen opgericht met vangrails (2 stuks boven elkaar, hoogte afsluiting \pm 1,5 m) over een totale lengte van \pm 565 m. Het merendeel van deze afsluitingen werd geplaatst langsheen weilanden die zich aan de overzijde van de straat (gezien vanaf de hoeve) bevinden, hetzij in een uitgestrekt open gebied. Deze omheiningen zijn zware constructies die visueel storend zijn binnen het landschappelijk waardevol gebied van de Moervaartdepressie, het schilderen van de vangrails biedt geen soelaas. Zij kunnen enkel in beperkte mate worden toegestaan (bv. op een plaats waar de dieren moeten worden bijeengedreven, op een vrachtwagen opgeladen worden, ...).

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

De overwelvingen

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

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

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

Op 25 augustus 2011 werd een afzonderlijke aanvraag ingediend voor deze overwelvingen.

Conclusie

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

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST – BETALING VAN HET ROLRECHT

1.

Artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet bepaalt dat elke tussenkomende partij een rolrecht van 100 euro verschuldigd is, ongeacht of de tussenkomst geldt voor de vordering tot schorsing of de vordering tot vernietiging.

Artikel 21, §5 DBRC-decreet bepaalt dat de storting van het rolrecht gebeurt binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid. Als het bedrag niet binnen die termijn is gestort door de tussenkomende partij, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.

2.

De tussenkomende partij werd met een aangetekende brief van de griffie van de Dienst van de Bestuursrechtscolleges van vrijdag 25 juli 2017 uitgenodigd tot betaling van het verschuldigde rolrecht.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij het verschuldigde rolrecht niet heeft betaald. Naar aanleiding van een ambtshalve vaststelling werd aan de tussenkomende partij de mogelijkheid geboden om daarover op de openbare zitting van 8 mei 2018 een standpunt in te nemen en te verduidelijken of het rolrecht al dan niet werd betaald.

De tussenkomende partij is schriftelijk verschenen op de openbare zitting, maar heeft de Raad bevestigd dat zij het verschuldigde rolrecht niet heeft betaald en voert daarvoor geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aan.

De Raad kan enkel vaststellen dat het rolrecht niet werd gestort en het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk is.

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 – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel voert de verzoekende partij een schending aan van de materiële en de formele motiveringsplicht, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 4.3.1 VCRO en de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De verzoekende partij licht toe dat de aanvraag zich situeert in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, en dat er onderzocht moet worden of de aangevraagde stal van ongeveer 101,19 m lang in het landschappelijk waardevol agrarisch open gebied kan ingeplant worden en verenigbaar is met de schoonheidswaarde van het landschap. De verzoekende partij herneemt enkele overwegingen van de bestreden beslissing en leidt daaruit af dat de verwerende partij zelf erkent dat er sprake is van een aanzienlijke uitbreiding en schaalbreuk, het zicht aangetast is wat opgelost kan worden met een groenscherm, en de schoonheidswaarde reeds aangetast is maar deze aantasting beperkt wordt door de gebouwen één geheel te laten vormen.

Het feit dat een compact geheel eventueel beter is dan een versnippering van de gebouwen, vormt volgens de verzoekende partij geen argument om de schaalbreuk toe te laten. Daarmee kiest de verwerende partij enkel de minst slechte oplossing zonder een toetsing door te voeren naar de schoonheidswaarde van het landschap. De verzoekende partij legt uit dat stallen zoals aangevraagd aanleunen bij industriële gebouwen en niet ingeplant kunnen worden in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied en er een schending is van de schoonheidswaarde van het landschap. Het groenscherm is daarbij geen verantwoording.

De verzoekende partij schetst het open karakter van de omgeving en stelt dat de voorgestelde inplanting van de stal met een oppervlakte van 3.955 m² en een nokhoogte van 10 m een negatieve impact heeft op die omgeving. De verwijzing naar de aanwezigheid van gelijkaardige stallen op één km van de bouwplaats is daarbij irrelevant aangezien die gelegen zijn in 'agrarisch gebied'. Het is wel juist dat een uitbreiding niet automatisch is uitgesloten, maar een concrete toetsing is nog steeds vereist. De verzoekende partij steunt zich op rechtspraak van de Raad van State en legt verder uit dat de overweging dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de groei van het bedrijf evenmin dienstig is.

Het aanleggen van een groenscherm houdt volgens de verzoekende partij een bijkomende aantasting van de open ruimte in en kan nooit als motief worden aanvaard om de aantasting van die open ruimte te neutraliseren. Immers ontstaat er daardoor een kunstmatig groengebied dat het geheel des te meer doet opvallen. Het opgelegde 'dicht' groenscherm is bovendien te vrijblijvend en garandeert niet dat de schoonheidswaarde gevrijwaard blijft. De verzoekende partij besluit dat de voorwaarde van het groenscherm met een hoogte van 2 tot 4 m dan ook onvoldoende is. Het is volgens haar bovendien onhoudbaar om enkel de negatieve impact van de sleufsilos ten

opzichte van de hoeve te erkennen. Verder legt de verzoekende partij uit dat het grondig vooronderzoek van de dienst Duurzame Landbouwonwikkeling enkel betrekking had op een landbouweconomisch onderzoek.

Tot slot laat de verzoekende partij gelden dat het opmerkelijk is dat de verwerende partij met de bestreden beslissing een identieke beslissing neemt als haar eerste beslissing die door de Raad werd vernietigd. Zij verwijst naar de vernietigingsmotieven van het arrest van 16 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1433 en meent dat de verwerende partij slechts één paragraaf toevoegt die geen betrekking heeft op de esthetische waarde van het landschap. Die overweging kan al zeker niet verantwoorden dat een dergelijke stal in een nagenoeg onbebouwd landschap wordt ingeplant.

2.

Ter beantwoording van het middel herneemt de verwerende partij de overwegingen in de bestreden beslissing die zij relevant acht en merkt op dat zij op zeer concrete wijze de inplanting en het uitzicht van de aanvraag heeft beoordeeld. Daarbij werd geoordeeld dat het groenscherm de sleufsilos van het zicht moeten onttrekken maar niet de stal aangezien die de cultuurhistorisch kenmerkende bouwwijze in het gebied vertegenwoordigt en als herkenningspunt kan dienen. Het groenscherm is dus geen doekje voor het bloeden zoals de verzoekende partij dat beweert. De bijkomende verwijzing dat het een sanering en uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft zijn louter motieven die de principiële functionele inpasbaarheid van de aanvraag aantonen.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de niet-betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de betrokken percelen deels gelegen zijn in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Voor de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden gelden de bestemmingsvoorschriften neergeschreven in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna 'het Inrichtingsbesluit').

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt onder meer het volgende:

“ ...

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.

... ”

Artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

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

Uit de samenlezing van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijke waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium getoetst moet worden: 1) een 'planologisch criterium', wat

veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) 'een esthetisch criterium', wat inhoudt dat de bedoelde werken in overeenstemming gebracht moeten kunnen worden met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

Voor het esthetisch criterium dient de bestreden beslissing bijgevolg de motieven aan te duiden op grond waarvan geoordeeld wordt waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt en een formele motivering te bevatten over de inpasbaarheid van het aanvraagde in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze motieven moeten in feite juist en in rechte pertinent zijn. Ze moeten duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom het bevoegde bestuursorgaan tot die beslissing gekomen is.

2.

Uit de bestreden beslissing en de goedgekeurde plannen blijkt dat de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning verleent voor, onder meer, de bouw van een rundveeststal met overdekte mestopslag en een 4 meter brede luifel. De rundveeststal heeft een oppervlakte van 3.955 m², een nokhoogte van 10 m over een totale lengte van 101,19 m en een kroonlijsthoogte van 4 à 5 m. De stal wordt met de langste zijde evenwijdig met de weg gebouwd met gevels in bruine silexbetonplaten en een dakbedekking van bruine golfplaten. De rundveeststal vervangt een te slopen stalling met een oppervlakte van ongeveer 880 m².

In de bestreden beslissing erkent de verwerende partij dat voor de toetsing aan de landschapseisen de kenmerken en de kwaliteiten van het gebied vastgesteld moeten worden. Daarbij wijst zij er onder meer op dat de aanvraag betrekking heeft op een alleen in het landschap staand hoevecomplex en de bouwplaats gelegen is in het deelgebied 'Oostdonk' van de ankerplaats 'Moervaartdepressie', die, volgens de verwerende partij werd aangeduid wegens de natuurwetenschappelijke, historische, esthetische, sociaal-culturele en ruimtelijk structurerende waarde. De verwerende partij overweegt vervolgens dat het deelgebied waarin de aanvraag is gelegen, de volgende landschappelijke kenmerken heeft:

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

3.

Echter blijkt uit de verdere beoordeling in de bestreden beslissing niet dat de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag rekening houdt met die aanwezige karakteristieke landschapselementen en landschapsopbouw en meer bepaald het open karakter van het landschap.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing daarentegen dat "*landbouwbedrijven de noodzakelijke ontwikkelingskansen (moeten) kunnen krijgen*" aangezien "*agrarische gebieden in de eerste plaats bestemd zijn voor de productie van primaire landbouwproducten en inherent verbonden (zijn) met de hiervoor noodzakelijke gebouwen en constructies*". De verwerende partij overweegt verder dat:

“ ...

Ook in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied mag de landschappelijke waarde niet betekenen dat er geen aanzienlijke uitbreiding van de bebouwing voor landbouwers meer toegelaten zou kunnen worden, een landschap dient immers mee te evolueren met zijn tijd en kan mits de nodige zorg een zekere schaalvergroting verdragen zonder daarom de landschappelijke waarde te verliezen. Een verdringing van de landbouw uit deze gebieden zou contraproductief werken aangezien de landbouwkundige waarde erop zou achteruitgaan door het grondkleur van het agrarisch gebied te miskennen. Er kan immers niet verwacht worden dat de landschappelijk waardevolle gebieden evolueren naar natuurlijke landschappen of natuurgebieden, aangezien dit niet het landschapstype is dat zich aldaar op vandaag voordoet of door de bestuurlijke overheid gewenst is.

...”

Aansluitend bij die overwegingen stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de bestaande hoeve vanuit erfgoedzorg moet kunnen blijven functioneren als landbouwbedrijf en daarvoor een grondige sanering en uitbreiding van de verouderde bedrijfszetel nodig is. Het is daarbij volgens de verwerende partij *“onvermijdbaar dat de nieuwe uitbreiding een schaalbreuk met de kleinschaligheid van het bestaande erf teweegbrengt”*. De verwerende partij overweegt bijgevolg dat de nieuwe hoeveelheid (totale oppervlakte) aan stalling dan ook niet ter discussie kan staan.

Hoewel de verwerende partij gevolgd kan worden waar zij stelt dat de landschappelijke waarde van het gebied een uitbreiding van bebouwing niet uitsluit, kan zij echter niet gevolgd worden waar zij in de bestreden beslissing de beoordeling naar de schoonheidswaarde van het landschap als ondergeschikt aan de planologische toets lijkt te kwalificeren. Door zoals in de geciteerde overwegingen de nadruk te leggen op de agrarische onderdruk van het bestemmingsgebied, bouwt de verwerende partij een rangorde in die niet vervat zit in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit. Uit een samenlezing van die artikelen volgt net dat een stedenbouwkundige vergunning van een met de agrarische bestemming overeenstemmend gebouw kan worden geweigerd in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Zoals de Raad reeds heeft geoordeeld in zijn arrest van 16 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1433 is de overweging dat een rundveestal met een dergelijke oppervlakte noodzakelijk is voor de sanering en uitbreiding van de verouderde bedrijfszetel niet relevant voor de beoordeling naar de vraag of de aangevraagde stal de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang brengt. Zoals de verzoekende partij opmerkt geeft de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf aan dat er sprake is van een schaalbreuk. Geheel onterecht overweegt zij dan ook dat de oppervlakte van de nieuwe stalling niet ter discussie kan staan.

4.

Wat de landschappelijke inpasbaarheid betreft verwijst de verwerende partij vervolgens in de bestreden beslissing naar het advies van het agentschap Ruimte en Erfgoed van 6 september 2010, dat zij niet bijtreedt omdat het opsplitsen van de stal in meerdere deelvolumes volgens haar de 'footprint' waarin alle gebouwen voorkomen alleen maar zal vergroten, wat zij niet wenselijk acht. Verder overweegt de verwerende partij opnieuw dat alle gebouwen een min of meer rechthoekig geheel vormen dat de richting volgt van de kilometerlange dreefstructuur waardoor er, volgens de verwerende partij, niet verder in het achterliggende open landschap wordt ingesneden, wat wel het geval is indien het advies van Ruimte en Erfgoed wordt gevolgd.

Echter zoals de verzoekende partij terecht laat gelden waren het net onder meer die exacte overwegingen die door de Raad in het arrest van 16 augustus 2016 als niet afdoende werden bevonden. Die overwegingen doen er immers geen afbreuk aan dat de inplanting van de

rundveestal meer dan 75 m verder dan de te slopen stal in het open landschap ten westen van de bestaande dwarsschuren en de hoevewoning insnijdt.

Aansluitend daarbij overweegt de verwerende partij dat een stalling van ongeveer 100 m lang vandaag de dag geen uitzonderlijk groot gebouw meer is bij een modern landbouwbedrijf. De verwerende partij verwijst daarvoor naar de door de aanvrager aangehaalde stallingen op ongeveer één km van de bouwplaats. De Raad heeft in zijn arrest over de eerste verleende vergunning van 10 februari 2011 reeds vastgesteld dat de verwijzing naar die stallingen geen draagkrachtig motief inhoudt voor de beoordeling van de schoonheidswaarde van het landschap aangezien die stallingen niet gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dat dergelijke stallingen *“in de nabije toekomst steeds meer deel (zullen) uitmaken van agrarische landschappen”* is daarbij evenmin dienstig. Artikel 15.6.4.1 Inrichtingsbesluit laat immers geen ruimte voor een evolutieve benadering van een ‘landschappelijk waardevol agrarisch gebied’ anders dan de bestaande toestand: de beoordeling van het esthetische criterium is beperkt tot de vraag of de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap aantast.

De verwerende partij overweegt verder in de bestreden beslissing dat de sleufsilos worden afgeschermd door een visuele buffering aan de hand van een groenscherm dat zij als voorwaarde aan de bestreden beslissing verbindt. De verzoekende partij bekritiseert de aanleg van het groenscherm als verantwoording van het aangevraagde en verwijst daarvoor uitvoerig naar rechtspraak van de Raad van State en de Raad. Evenwel anders dan hoe de verzoekende partij dat ziet betekent het enkele gegeven dat de aanvraag de aanleg van een groenscherm omvat op zich niet dat het landschappelijk waardevolle karakter van de omgeving bedreigd wordt door de aanvraag. Uit de bestreden beslissing blijkt overigens duidelijk dat het groenscherm enkel dient om het karakter van de hoeve te behouden en dat het bijgevolg niet wordt aangeplant of aangevraagd om het gebouw te camoufleren.

Artikel 5.7.1, §3 VCRO, ingevoegd door artikel 94 van het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving bepaalt bovendien:

“ ...

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

...”

De verwerende partij zal bijgevolg, na gebeurlijke vernietiging, met bovengenoemde bepaling moeten rekening houden in die zin dat het opleggen van een groenscherm op zich niet impliceert dat de schoonheidswaarde van het landschap wordt geschaad.

De verzoekende partij merkt in dit verband wel terecht op dat de verwijzing naar het groenscherm *in casu* evenmin kan volstaan om tot de inpasbaarheid van het project in het landschappelijk waardevolle gebied te besluiten, nu, zoals de verwerende partij dat in de bestreden beslissing zelf erkent, het open karakter juist de schoonheidswaarde van het landschap uitmaakt.

5.

Samen met de verzoekende partij kan de Raad niet omheen de vaststelling dat de herstelbeslissing van de verwerende partij in nagenoeg identieke bewoordingen dezelfde overwegingen bevat als de vergunningsbeslissing die de Raad met zijn arrest van 16 augustus 2016 heeft vernietigd net

omwille van een ondeugdelijke beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de schoonheidswaarde van het landschap. Aan die onwettig bevonden overwegingen voegt de verwerende partij met de bestreden beslissing enkel nog toe dat de landschappelijke opbouw en de beleving sterk bepaald is door de structurerende werking van de weg waaraan de hoeve paalt en vooral de kopgevels van de rundveestal het landschap zullen bepalen. De verwerende partij besluit tot slot dat *“noordelijk en zuidelijk zijn op korte afstand beboste percelen gelegen, zodat deze de langse richting van het gevraagde aan het ruimere zicht zullen onttrekken.”*

Die toevoeging doet alvast geen afbreuk aan de voorgaande overwegingen en het oordeel van de Raad dat de verwerende partij in de bestreden beslissing opnieuw niet op deugdelijke wijze heeft geoordeeld dat het aangevraagde landschappelijk inpasbaar is in het gebied.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba ARANTIS is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 december 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een rundveeststal met sleufsilos en mestopslag, verbouwen/herbouwen van bestaande stallingen, renovatie van de woning, regularisatie van een omheining en overwelling van een gracht, rooien van hoogstammige bomen op de percelen gelegen te Mendonk, Oostdonkstraat 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie F, nummers 29, 63e, 67 en 68.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 mei 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH