

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0183 van 9 mei 2012
in de zaak 1112/0133/A/4/0105

In zake:

1. mevrouw [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. de heer [REDACTED]
5. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Eva PAUWELS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Broederminstraat 9
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 14 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 11 augustus 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de bvba [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 26 april 2011 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de bvba [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een binnenpiste, zorgcentrum, stro- en voederberging, regularisatie van vier open paardenboxen en het bouwen van een mestvaalt.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 maart 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Eva PAUWELS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en de heer ■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

III. FEITEN

Op 21 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient mevrouw ■■■■ namens de bvba ■■■■ (hierna ‘de aanvrager’ genoemd) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een binnenpiste, zorgcentrum, stro- en voederberging + regularisatie van vier open paardenboxen, het bouwen van een mestvaalt”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen 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 31 januari 2011 tot en met 1 maart 2011, worden acht bezwaarschriften ingediend, uitgaande van onder meer de verzoekende partijen. In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt overwogen dat de bezwaarschriften onder meer betrekking hebben op:

“
...

- *Plaats binnenpiste heeft grote impact op het landelijk uitzicht. Voorstel om locatie binnenpiste en buitenpiste te wisselen zodat bebouwing een compact geheel vormt. Vraag tot een meer aaneengesloten geheel van de infrastructuur. Hoogte binnenpiste (7,73 m) verstoort landelijke landschap, dat uitzicht geeft op de vallei die zich uitstrekt tot ■■■■. Voorstel om dakhoogte te verlagen tot deze van de bestaande stallingen.*
- ...
- *Voorstel om de te regulariseren boxen en stockageruimte achter het zorgcentrum in te planten.*
- ...

- *Onaanvaardbare hoogte van zorgcentrum (door keuze dakvorm), binnenpiste (7,73 m) en stockage (6,92 m). Voorstel om dakvorm zorgcentrum aan te passen tot zadeldak (meer esthetisch dan volle gevelhoogte van 5,45 m) en stockage en binnenpiste te verlagen tot normale stalhoogte.*
- ...”

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 11 februari 2011 een gunstig advies uit met betrekking tot de gevraagde regularisatie, de gevraagde paardenboxen, opslagloods en de mestvaalt en een ongunstig advies omtrent het zorgcentrum en de binnenpiste.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse weigert op 26 april 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager op grond van volgende overwegingen:

“ ...

Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de activiteiten op het perceel door afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling worden aanzien als overwegend niet-agrarisch, dat het hier immers gaat over paardenhouderij en dierentherapie en slechts in een beperkt aandeel over een paardenfokkerij, dat de aanvraag niet in overeenstemming is met art. 9 BVR 28/11/2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, dat deze motieven aanvaardbaar zijn zodat kan worden ingestemd met het advies van deze instantie;

Overwegende dat op de aanvraag 8 bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat door het niet-vergunbaar zijn van binnenpiste en zorgcentrum en vanuit een zorgvuldig ruimtegebruik een betere inplantingsplaats voor de overige constructies mogelijk is;

...”

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 18 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 20 juli 2011 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van volgende beoordeling:

“ ...

2.5.2 De juridische aspecten

Voorliggende aanvraag staat hoofdzakelijk in functie van een landbouwaanverwante activiteit en de verdere uitbouw van een leefbaar bedrijf.

Overeenkomstig de omzendbrief van 8 juli 1997 (gewijzigd op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen worden stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en, afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, inclusief de aanhorigheden, beschouwd als een para-agrarisch bedrijf. Onder aanhorigheden wordt o.m. verstaan bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manège, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen.

Voorliggende aanvraag is bijgevolg bestaanbaar met de vigerende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan aangezien het een paardenhouderij met meer dan 10 paarden betreft.

Appellant wenst de al bestaande en vergunde paardenfokkerij verder uit te bouwen tot een hedendaagse kwalitatieve en professionele paardenfokkerij en zorgboerderij, wat kan aanvaard worden.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Het bedrijf [REDACTED] bvba beschikt momenteel over 19 paarden waarvan 13 in eigendom. Er is 11 ha landbouwgrond aangegeven bij de mestbank. Er is eveneens een milieuvergunning klasse 2 aangevraagd, voor een uitbreiding naar 25 paarden.

Aanvrager en klager hebben inmiddels een verkoopovereenkomst gesloten met betrekking tot het verkopen van een deel van het perceel 757A, zijnde een strook van 2 m breed en 83,45 m lang, zodat het bezwaarschrift over de foutief ingetekende perceelsgrens niet meer relevant zal zijn. De terreinprofielen waren inderdaad fout ingetekend, de architect heeft dit rechtgezet middels een in eerste aanleg aan het dossier toegevoegd aangepast plan.

Voorliggende aanvraag beoogt het uitbreiden van de paardenhouderij, meer bepaal door het bouwen van een zorgcentrum voor hippotherapie, met een oppervlakte van 9.15m bij 39.54m, een binnenpiste, hooi- en voederopslag, een stapmolen, een mestvaalt en enkele open boxen.

Het perceel is gelegen in een versnipperd agrarisch gebied in de directe omgeving van het centrum van [REDACTED]. De stalling is gelegen achter de [REDACTED] met lintbebouwing, aansluitend op de tuinkavels, de [REDACTED] sluit aan op de verbindingsweg [REDACTED].

Het bedrijf is bijgevolg gelegen binnen een druk bebouwde omgeving, het agrarisch gebied is er structureel aangetast. Het bedrijf is tevens goed ontsloten en de bedrijfswoning bevindt zich aan de straat.

Rekening houdend met het feit dat deze locatie oorspronkelijk een landbouwbedrijf (varkenshouderij, in 2007 vergund als paardenfokkerij/houderij) was, dat gelegen is in een structureel aangetast agrarisch gebied, en het feit dat het hier eveneens gaat om een al gevestigde bedrijfszetel, verleende de dienst Landbouw & platteland van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen in voorliggende aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies, waarin evenwel enkele belangrijke suggesties geformuleerd werden ten behoeve van de ruimtelijke inpasbaarheid van het geheel.

Het zorgcentrum wordt aangebouwd tegen de bestaande paardenstalling en omvat een 'paardenzwembad' met ruimte voor het wassen van de paarden. Het paardenbad zou gebruikt worden voor training en revalidatie van paarden.

Gezien het paardenbad wordt aangebouwd aan een bestaande stalling is de bijkomende impact op het landbouwgebied beperkt. Evenwel rijst de vraag waarom hier een lessenaarsdak de voorkeur krijgt boven een zadeldak, dat minder hoog zou komen.

De aanvraag voorziet in het oprichten van een binnenpiste met afmetingen 22m bij 45 m, welke in functie staat van het zadelmak maken van veulens en het laten berijden van paarden bij slechter weer.

In tegenstelling tot hetgeen in het beroepschrift staat is op de plannen geen sprake van een overdekte piste met open zijanten maar wel degelijk met volledig gesloten wanden. Naar impact op het landschap vormt het oprichten van een piste met open zijwanden een groot verschil t.o.v. een volledig gesloten piste, het verschil tussen een monotoon volume zonder ramen en een open constructie is wezenlijk.

In de beroepsnota wordt gesteld dat de binnenpiste een open karakter zal hebben en geen monotoon volume betreft, wat afwijkt van de ingediende plannen.

De wanden zouden in dat geval een open structuur krijgen en het dak wordt voorzien van lichtstraten, zodat de vormgeving, het materialengebruik optimaal afgestemd zijn op de integratie in het landschap. De impact op het landelijk uitzicht van de overdekte binnenpiste zal hierdoor afnemen.

Een dergelijke wijziging van de aanvraag kan tijdens de procedure bezwaarlijk aanvaard worden, ondanks het gegeven dat deze de goede plaatselijke aanleg ten goede komt. Het betreft hier immers een wijziging die bezwaarlijk als kennelijk bijkomstig kan beschouwd worden.

Verder wordt voorzien in het verplaatsen van de stapmolen, het regulariseren van open paardenboxen met afmetingen van 4.23m bij 12.50m, en het oprichten van een stockageruimte met een grootte van 10m op 10m op een maximale hoogte van 6,32 m.

Ook voorziet de aanvraag in het verplaatsen van de mestvaalt met een grootte van 12m bij 5m. Met betrekking tot het inplanten van de open mestvaalt werd een bezwaar ingediend, dat deze zich te dicht bij de omwonenden zou bevinden en dat deze zicht- en geurhinder veroorzaakt. De mestvaalt wordt verplaatst omwille van het zorgcentrum en komt vlakbij de oprijweg te liggen, i.f.v. het afvoeren naar een champignonkweker.

De voorgestelde ontwikkeling van het erf met de nieuwe / te verplaatsen gebouwen gebeurt op een weinig doordachte en gestructureerde wijze, waardoor de impact op de belevingswaarde van de omliggende terreinen groter is dan noodzakelijk.

Een herschikking van de beoogde installaties naar een compacter geheel dat minder visuele impact heeft op de omgeving zou de goede plaatselijke aanleg van deze omgeving ten goede komen.

Het voorzien van een rijpiste van open wanden in plaats van de hier voorgestelde gesloten wanden zou de impact op de omgeving aanzienlijk beperken.

Al deze ingrepen kunnen niet door middel van het opleggen van voorwaarden bij de beoogde vergunning gerealiseerd worden.

Een nieuwe aanvraag, waarin duidelijk gesteld wordt of nu een open danwel een gesloten rijpiste voorzien wordt, waarbij de hoogtes van de voorziene gebouwen door afgewogen keuze voor dakvormen beperkt worden tot het noodzakelijke, en waarbij het erf op een doordachtere manier ingevuld wordt -ook wat betreft buffering van bvb de ontsluitingsweg ten opzichte van de omliggende percelen-, met een passende materiaalkeuze en een

begeleidend landschapsintegratieplan kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

2.6 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting op 12 juli 2011, beslist de verwerende partij op 11 augustus 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“..."

2.5.2 De juridische aspecten

Voorliggende aanvraag staat hoofdzakelijk in functie van een landbouwaanverwante activiteit en de verdere uitbouw van een leefbaar bedrijf.

Overeenkomstig de omzendbrief van 8 juli 1997 (gewijzigd op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen worden stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en, afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, inclusief de aanhorigheden, beschouwd als een para-agrarisch bedrijf. Onder aanhorigheden wordt o.m. verstaan bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manège, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen.

Voorliggende aanvraag is bijgevolg bestaanbaar met de vigerende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan aangezien het een paardenhouderij met meer dan 10 paarden betreft.

Appellant wenst de al bestaande en vergunde paardenfokkerij verder uit te bouwen tot een hedendaagse kwalitatieve en professionele paardenfokkerij en zorgboerderij, wat kan aanvaard worden.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Het bedrijf [REDACTED] bvba beschikt momenteel over 19 paarden waarvan 13 in eigendom. Er is 11 ha landbouwgrond aangegeven bij de mestbank. Er is eveneens een milieuvergunning klasse 2 aangevraagd, voor een uitbreiding naar 25 paarden.

Aanvrager en klager hebben inmiddels een verkoopovereenkomst gesloten met betrekking tot het verkopen van een deel van het perceel 757A, zijnde een strook van 2 m breed en 83,45 m lang, zodat het bezwaarschrift over de foutief ingetekende perceelsgrens niet meer relevant zal zijn. De terreinprofielen waren inderdaad fout ingetekend, de architect heeft dit rechtgezet middels een in eerste aanleg aan het dossier toegevoegd aangepast plan.

Voorliggende aanvraag beoogt het uitbreiden van de paardenhouderij, meer bepaald door het bouwen van een zorgcentrum voor hippotherapie, met een oppervlakte van 9.15m bij 39.54m, een binnenpiste, hooi- en voederopslag, een stapmolen, een mestvaalt en enkele open boxen.

Het perceel is gelegen in een versnipperd agrarisch gebied in de directe omgeving van het centrum van [REDACTED]. De stalling is gelegen achter de [REDACTED] met lintbebouwing, aansluitend op de tuinkavels, de [REDACTED] sluit aan op de verbindingsweg [REDACTED].

Het bedrijf is bijgevolg gelegen binnen een druk bebouwde omgeving, het agrarisch gebied is er structureel aangetast. Het bedrijf is tevens goed ontsloten en de bedrijfswoning bevindt zich aan de straat.

Rekening houdend met het feit dat deze locatie oorspronkelijk een landbouwbedrijf (varkenshouderij, in 2007 vergund als paardenfokkerij/houderij) was, dat gelegen is in een structureel aangetast agrarisch gebied, en het feit dat het hier eveneens gaat om een al gevestigde bedrijfszetel, verleende de dienst Landbouw & platteland van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen in voorliggende aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies.

Het zorgcentrum wordt aangebouwd tegen de bestaande paardenstalling en omvat een 'paardenzwembad' met ruimte voor het wassen van de paarden. Het paardenbad zou gebruikt worden voor training en revalidatie van paarden.

Gezien het paardenbad wordt aangebouwd aan een bestaande stalling is de bijkomende impact op het landbouwgebied beperkt.

De aanvraag voorziet in het oprichten van een binnenpiste met afmetingen 22m bij 45 m, welke in functie staat van het zadelmak maken van veulens en het laten berijden van paarden bij slechter weer.

In tegenstelling tot hetgeen in het beroepschrift staat is op de plannen geen sprake van een overdekte piste met open zijanten maar wel degelijk met volledig gesloten wanden. Naar impact op het landschap vormt het oprichten van een piste met open zijwanden een groot verschil t.o.v. een volledig gesloten piste, het verschil tussen een monotoon volume zonder ramen en een open constructie is wezenlijk.

In de beroepsnota wordt gesteld dat de binnenpiste een open karakter zal hebben en geen monotoon volume betreft, wat afwijkt van de ingediende plannen.

De wanden zouden in dat geval een open structuur krijgen en het dak wordt voorzien van lichtstraten, zodat de vormgeving, het materialengebruik optimaal afgestemd zijn op de integratie in het landschap. De impact op het landelijk uitzicht van de overdekte binnenpiste zal hierdoor afnemen.

Deze wijziging van de aanvraag is beperkt en niet van essentiële aard zodat toepassing kan gemaakt worden van art. 4.3.1. §1 van de codex.

Verder wordt voorzien in het verplaatsen van de stapmolen, het regulariseren van open paardenboxen met afmetingen van 4.23m bij 12.50m, en het oprichten van een stockageruimte met een grootte van 10m op 10m op een maximale hoogte van 6,32 m.

Ook voorziet de aanvraag in het verplaatsen van de mestvaalt met een grootte van 12m bij 5m. Met betrekking tot het inplanten van de open

mestvaalt werd een bezwaar ingediend, dat deze zich te dicht bij de omwonenden zou bevinden en dat deze zicht- en geurhinder veroorzaakt. De mestvaalt wordt verplaatst omwille van het zorgcentrum en komt vlakbij de oprijweg te liggen, i.f.v. het afvoeren naar een champignonkweker.

De voorgestelde ontwikkeling van het erf met de nieuwe / te verplaatsen gebouwen gebeurt op een doordachte en gestructureerde wijze, waardoor de impact op de belevingswaarde van de omliggende terreinen aanvaardbaar is.

2.6 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

De binnenpiste moet een open karakter hebben zoals gesteld in de beroepsnota en de vormgeving, materialengebruik en beplanting moeten optimaal afgestemd zijn op integratie in het landschap. Puur recreatieve en publieke activiteiten kunnen hier niet.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partijen zijn derden belanghebbenden, voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

De bestreden beslissing werd aangeplakt op 2 september 2011. Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 14 oktober 2011, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

De verzoekende partijen tonen op een genoegzame wijze aan dat zij in de onmiddellijke omgeving wonen hetzij van de betrokken exploitatie van de aanvrager, hetzij van de toegangsweg tot de exploitatie. Ze stellen rechtstreeks zicht te hebben op de exploitatie van de aanvrager, hetgeen door de verwerende partij niet wordt betwist.

De verzoekende partijen vrezen onder meer voor een toename van geluidshinder, parkeerproblemen, visuele hinder en geurhinder ten gevolge van de bestreden beslissing en maken daarmee voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partijen beschikken derhalve over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het Gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, vastgesteld bij KB van 7 november 1978 juncto artikel 11, van artikel 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen juncto artikel 11 van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 4.3.1. §1, 1°, van artikel 4.4.19. VCRO, van artikel 4.4.9. VCRO juncto artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en van de typebepaling landbouw zoals nader toegelicht in de bijlage bij voormeld BVR van 11 april 2008, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel

De verzoekende partijen zetten onder dit middel onder meer uiteen:

“ ...

Tot slot dient trouwens ook de nodige aandacht besteed te worden aan het landschappelijk waardevol karakter van het agrarisch gebied waarin de aanvraag gelegen is.

Verwerende partij geeft in haar bestreden besluit niet echt aan waarom er in casu geen negatieve impact zou zijn op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied door de geplande uitbreiding. Nochtans dienen dergelijke aanvragen extra omzichtig behandeld te worden.

In het bestreden besluit beperkt men zich ertoe te stellen dat het landschap reeds structureel aangetast is en dat er bijgevolg geen probleem is. Niet alleen is dit manifest niet waar, doch tevens niet afdoende als motivering voor de verantwoording van de aangevraagde constructies in het landschap. Uit geen enkel element in het dossier blijkt dat het landschap structureel aangetast is. Dit wordt gestaafd door de verklaringen van verzoekers en hun foto's van de omgeving (hun zicht op de omgeving: STUKKEN 8 en 10). Zij spreken allen van een mooi onaangetast uitzicht/landschap (■■■■ Cuesta). Het is dan ook een raadsel waarop verwerende partij haar stelling dat het landschap structureel is aangetast baseert.

Daarnaast wordt ook nog summier gesteld dat de aanpassing van de binnenpiste naar een constructie met open zijanten perfect geïntegreerd kan worden in het landschap en dat er hiermee aldus tegemoet gekomen wordt aan de bijzondere aandacht voor het landschappelijk waardevol karakter van het gebied. Het is uiteraard absurd te stellen dat een dergelijke grote constructie van ca. 8 meter hoog geen aantasting zal vormen van het bestaande landschap.

Daarbij vergeet men trouwens dat in hetzelfde gezichtsveld ook nog andere constructies die werden aangevraagd zullen opgericht worden. Over deze constructies rept men verder met geen woord.

Voor zover er al een verenigbaarheid zou zijn met de basisbestemming agrarisch gebied – quod non – is er zeker niet afdoende aangetoond dat er rekening werd gehouden met de bijzondere vereisten van het landschappelijk waardevol karakter van het agrarisch gebied.

Het bestreden besluit is om die redenen ook aangetast door een schending van artikel 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

...

De verwerende partij repliceert in de antwoordnota niet op deze uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

Uit de uiteenzetting van het derde middel blijkt dat de verzoekende partijen eveneens een schending aanvoeren van de formele motiveringsverplichting, aangezien zij stellen dat de verwerende partij in het bestreden besluit “niet echt aan(geeft) waarom er in casu geen negatieve impact zou zijn op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied door de geplande uitbreiding”.

Het wordt niet betwist dat de percelen waarop de aanvraag betrekking hebben gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Artikel 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen luidt als volgt :

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

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningsverlenende overheid het gevraagde moet toetsen aan de schoonheidswaarde van het landschap.

Uit de formele motiveringsverplichting volgt dat de vergunningsverlenende overheid de redenen moet vermelden waarom zij meent dat het gevraagde in overeenstemming is met de schoonheidswaarde van het landschap. Bij de beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissing kan enkel rekening gehouden worden met formeel uitgedrukte motieven.

De motivering van het bestreden besluit bevat geen enkele uitdrukkelijke beoordeling met betrekking tot de verenigbaarheid van het gevraagde met de schoonheidswaarde van het landschap. Het bestreden besluit vermeldt enkel de inplanting van sommige bouwwerken ten overstaan van de aanwezige bebouwing en de lintbebouwing en vermeldt de mindere impact van een overdekte piste met open zijanten. Daargelaten de vraag of deze vermeldingen kunnen gelden als motieven met betrekking tot de verenigbaarheid van het gevraagde met de schoonheidswaarde van het betrokken gebied, hebben deze slechts betrekking op deelaspecten van het gevraagde. Bovendien zijn deze vermeldingen beperkt tot pure affirmaties dat het

gevraagde verenigbaar zou zijn met de bestemming landschappelijk waardevol gebied, die derhalve niet kunnen gelden als afdoende formele motieven.

Evenmin kan de loutere overweging dat “het agrarisch gebied is er structureel aangetast” en de verwijzing naar het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Landbouw en Platteland van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen, dat met betrekking tot het esthetische aspect beperkt is tot de overweging dat “gezien de locatie, oorspronkelijk een landbouwbedrijf is en gelegen is in een structureel aangetast agrarisch gebied”, niet volstaan om te voldoen aan de formele motiveringsplicht. De omstandigheid dat een gebied waaraan door het gewestplan de nadere aanwijzing landschappelijk waardevol is gegeven door bestaande constructies reeds is aangetast, is geen reden om het landschap aldaar nog verder te laten aantasten. De door het gewestplan aan een bepaald gebied gegeven bestemming is immers evenzeer op de toekomst gericht, zeker wanneer die bestemming er uitdrukkelijk toe strekt de specifieke waarden van het gebied te vrijwaren en zelfs te ontwikkelen.

Uit het bovenstaande blijkt dat het bestreden besluit geen afdoende motivering bevat met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de aanwijzing “landschappelijk waardevol” die het gewestplan aan het betrokken agrarisch gebied heeft gegeven.

Het derde middel is in die mate gegrond.

B. Vierde middel

In een vierde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten in het verzoekschrift uiteen:

“...
Artikel 4.3.1. §2 VCRO geeft duidelijk aan waarmee de vergunninverlenende overheid rekening dient te houden bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening:

“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 1.1.1;”

In eerste administratieve aanleg oordeelde het College van Burgemeester en Schepenen reeds dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, gelet op de ingediende bezwaarschriften en de onmiddellijke omgeving.

Zoals blijkt uit de ingediende bezwaarschriften en ook uit de hinder en nadelen die voor ieder van de verzoekers individueel omschreven werd onder randnummers 11 t.e.m. 16 blijkt zeer duidelijk dat de geplande uitbreiding niet evident is t.o.v. de nabije woonomgeving. De omschreven hinder en nadelen worden hier als volledig hernomen beschouwd.

In het licht van voormelde decretale beoordelingselementen kan verwezen worden naar de door verzoekers aangehaalde hinder en nadelen die zij (zelfs niet hypothetisch) zullen ondervinden indien de aanvraag gerealiseerd zou worden, zoals geluidshinder ingevolge de toename van activiteiten en verkeer, visuele hinder door aantasting van het landschappelijk waardevol gebied/uitzicht door de geplande omvangrijke constructies, verkeershinder door toename van de activiteiten en gelet op de zeer moeilijke ontsluiting van de exploitatie (en de aard van het verkeer: zware vrachtwagens, trailers, enz.), gebrek aan parkeergelegenheid, gezondheidshinder (astma, allergieën) door toename van paarden, stof, ongedierte en insecten, geurhinder door de verplaatsing van de mestvaalt (en de verdubbeling van de omvang ervan), en tot slot ook het veiligheidsrisico (voornamelijk in geval van brand is de meest nabije watervoorziening voor de brandweer veel te ver verwijderd van de exploitatie en ook de smalle toegangsweg kan hierbij voor problemen zorgen; tevens een veiligheidsrisico voor de spelenden en fietsende kinderen in de rustige straat door toename van zwaar verkeer).

Samengevat kan gesteld worden dat verzoekers allen zeer dicht bij de exploitatie wonen en rechtstreeks uitzicht erop hebben. Door de geplande uitbreiding zal er sowieso hinder ontstaan voor verzoekers (zoals hiervoor beschreven).

Door de nabije woonomgeving is de draagkracht van het gebied niet groot genoeg voor de geplande uitbreiding. Dit zou zeer ondoordacht en zeer onzorgvuldig zijn.

29.

In het bestreden besluit wordt weinig of niet ingegaan op al deze bezwaren.

Verwerende partij stelt dat de exploitatie gelegen is in een versnipperd agrarisch gebied in de directe omgeving van het centrum van [REDACTED]. Het bedrijf is zogenaamd gelegen in een druk bebouwde omgeving en zou goed ontsloten zijn.

Dat dit niet correct is werd reeds eerder toegelicht. Het achterliggend landschap/gebied is geenszins versnipperd en structureel aangetast. Dit blijkt uit de gevoegde foto's van het zicht op de omgeving (STUKKEN 8 en 10). Ook op de luchtfoto van Google Earth is te zien dat er nog heel wat weilanden in de omgeving zijn die niet bebouwd zijn (STUK 13).

Het bedrijf is helemaal niet goed ontsloten, zoals eerder reeds toegelicht. Er is enkel een smalle landelijke toegangsweg en ook de [REDACTED] zelf is een rustige landelijke straat. Er is helemaal geen rechtstreekse verbinding met [REDACTED].

Het feit dat er zo dichtbij een heel aantal woningen zijn zou de verwerende partij er juist hebben moeten toe aanzetten om de inpasbaarheid van de uitbreiding in de omgeving zorgvuldiger te beoordelen.

Verder wordt nog summier gemotiveerd in het bestreden besluit dat het zorgcentrum tegen de bestaande paardenstalling zal aangebouwd worden en dat om die reden de bijkomende impact op het landbouwgebied beperkt is. Het feit dat de binnenpiste open zijanten dient te hebben i.p.v. de voorziene gesloten zijanten in de aanvraagplannen zou er ook voor zorgen dat de impact op het landelijk uitzicht zal afnemen.

De verplaatsing van de andere constructies en het oprichten van de opslagloods wordt verder niet beoordeeld naar de goede plaatselijke ruimtelijke ordening toe.

M.b.t. de te verplaatsen mestvaalt wordt enkel geopperd dat deze verplaatst wordt omwille van het zorgcentrum en dan vlakbijde oprijweg komt te liggen i.f.v. het afvoeren naar een champignonkweker (er wordt hierbij geen enkele aandacht besteed aan de buurtbewoners wiens tuinen rechtstreeks aan de mestvaalt zullen palen).

Kortom, de voorgestelde ontwikkeling van het erf met de nieuwe/te verplaatsen gebouwen zou op een doordachte en gestructureerde wijze gebeuren, waardoor de impact op de belevingswaarde van de omliggende terreinen aanvaardbaar is.

Het is verzoekers een raadsel hoe de verwerende partij in alle redelijkheid en zorgvuldigheid tot deze conclusie is kunnen komen.

In het licht van de aangehaalde hinder en nadelen is de motivering van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening manifest ondermaats en dus geenszins afdoende.

Ofschoon de vergunningverlenende overheid over een ruime appreciatiebevoegdheid beschikt dient toch steeds nagegaan te worden of zij deze naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij uitgegaan is van de juiste feitelijke en juridische gegevens, of zij deze correct beoordeeld heeft en zij op grond daarvan in alle redelijkheid tot haar besluit gekomen is.

Het antwoord op al deze vragen is overduidelijk neen.

Gelet op alle voormelde elementen en aangehaalde redenen menen verzoekers dat verwerende partij onmogelijk tot het besluit kon komen dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, rekening houdende ook met de decretale beoordelingselementen.

30.

Het bestreden besluit is dan ook behept met een manifeste schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Aangezien verwerende partij een aanvraag die onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening diende te weigeren conform artikel 4.3.1. §1 VCRO, is het bestreden besluit ook aangetast door een schending van voormeld artikel.

...

De verwerende partij repliceert in de antwoordnota:

“ ...

Verzoekers beweren dat de deputatie geen goede toetsing aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening voerde, aangezien zij de hinder en nadelen voor verzoekers niet goed beoordeelde.

De deputatie voorziet echter een uitgebreide motivering waarom de aangevraagde werken op kwalitatieve wijze in hun omgeving passen:

...

Het agrarisch gebied is reeds aangetast. De nieuwe constructies sluiten op een compacte wijze aan bij de bestaande bebouwing. Mede door de open bedekte rijpiste is de ruimtelijke impact beperkt. De hinder voor de naburen omwille van de afname van het zicht, en de mestvaalt, is daarenboven niet ernstig. Deze constructies staan in functie van een para-agrarische activiteit. Deze is zone-eigen in agrarisch gebied. Verzoekers hebben dan ook geen recht op een ongestoord zicht. Een mestvaalt hoort bij een normale uitrusting van een agrarische activiteit.

De constructies bevinden zich bovendien op ruime afstand van de woningen van verzoekers (tussen 55m en 135m).

...”

De verzoekende partijen dupliceren in de wederantwoordnota:

“ ...

15.

Verwerende partij herhaalt in haar antwoordnota de zogenaamd afdoende motivering van het feit dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Verwerende partij stelt dat deze motivering uitgebreid is. De motivering mag dan wel enkele alinea's beslaan, doch bestaat hoofdzakelijk uit feitelijk onjuiste motieven. De motivering dient afdoende te zijn, doch dient daarbij in de eerste plaats gebaseerd te zijn op correcte feiten (het landschap is niet structureel aangetast, de exploitatie is niet goed ontsloten, en de geplande constructies kunnen bezwaarlijk beschouwd worden als zijnde van geringe visuele impact om nog maar te zwijgen van de te verwachten verkeershinder en geurhinder van de te dicht ingeplante mestvaalt – artikel 5.9.2.2.§3 VLAREM II).

16.

Het College van Burgemeester en Schepenen oordeelde reeds in eerste aanleg dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening gelet op de ingediende bezwaren en de onmiddellijke omgeving.

Verzoekende partijen haalden in hun verzoekschrift uitgebreid aan welke hinder en nadelen zij zullen lijden ingevolge de geplande zonevreemde uitbreiding.

I.t.t. wat verwerende partij lijkt te opperen, wonen verzoekende partijen niet in agrarisch gebied doch in het aangrenzende woongebied. Het is net omwille van deze zeer nabije woonomgeving dat de aanvraag des te omzichtiger diende beoordeeld te worden. Eveneens i.t.t. wat verwerende partij beweert wonen verzoekende partijen wel degelijk dicht bij de geplande uitbreiding.

Verwerende partij voegt in de antwoordnota nog toe dat verzoekende partijen geen recht hebben op een ongestoord zicht. Zoals herhaaldelijk aangegeven in hun verzoekschrift hebben verzoekende partijen aangetoond dat het bestaande landschap geenszins structureel aangetast is. Daarenboven vergeet verwerende partij bij deze stelling dat het wel degelijk gaat om landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het uitzicht van dergelijk landschap kan niet zomaar ongemotiveerd aangetast worden. Er is in casu wel degelijk een zekere vorm van recht op een bepaald uitzicht. Er is trouwens, zoals uitgebreid toegelicht in het verzoekschrift, niet enkel sprake van visuele hinder.

De bijkomende argumentatie van verwerende partij overtuigt geenszins.

17.

De bestreden beslissing is wel degelijk aangetast door een schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ofschoon de vergunningverlenende overheid over een ruime appreciatiebevoegdheid beschikt dient toch steeds nagegaan te worden of zij deze naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij uitgegaan is van de juiste feitelijke en juridische gegevens, of zij deze correct beoordeeld heeft en zij op grond daarvan in alle redelijkheid tot haar besluit gekomen is.

Het antwoord op al deze vragen is overduidelijk neen.

Verzoekende partijen beschouwen hun uiteenzetting onder het vierde middel van hun verzoekschrift als integraal hernomen in deze wederantwoordnota.

“ ...

Beoordeling door de Raad

De materiële motiveringsplicht houdt in dat iedere administratieve rechtshandeling moet steunen op motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren bewezen is en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking genomen kunnen worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de overheid de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat niet alleen in de bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek bezwaren worden geuit over de impact van het gevraagde op de omgeving, maar ook in het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar. In dit verslag wordt geoordeeld dat de “voorgestelde ontwikkeling van het erf met de nieuwe / te verplaatsen gebouwen (...) op een weinig doordachte en gestructureerde wijze (gebeurt), waardoor de impact op de belevingswaarde van de omliggende terreinen groter is dan noodzakelijk”. In het verslag wordt dienaangaande nog gesteld:

“ ...

Een herschikking van de beoogde installaties naar een compacter geheel dat minder visuele impact heeft op de omgeving zou de goede plaatselijke aanleg van deze omgeving ten goede komen.

Het voorzien van een rijpiste van open wanden in plaats van de hier voorgestelde gesloten wanden zou de impact op de omgeving aanzienlijk beperken. Al deze ingrepen kunnen niet door middel van het opleggen van voorwaarden bij de beoogde vergunning gerealiseerd worden.

Een nieuwe aanvraag, waarin duidelijk gesteld wordt of nu een open danwel een gesloten rijpiste voorzien wordt, waarbij de hoogtes van de voorziene gebouwen door afgewogen keuze voor dakvormen beperkt worden tot het noodzakelijke, en waarbij het erf op een doordachtere manier ingevuld wordt -ook wat betreft buffering van bvb de ontsluitingsweg ten opzichte van de omliggende percelen-, met een passende materiaalkeuze en een begeleidend landschapsintegratieplan kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

...”

Wat betreft de impact van het gevraagde op de omgeving als element van goede ruimtelijke ordening, beperkt het bestreden besluit zich tot de overweging dat de “voorgestelde ontwikkeling van het erf met de nieuwe / te verplaatsen gebouwen (...) op een doordachte en gestructureerde wijze (gebeurt), waardoor de impact op de belevingswaarde van de omliggende terreinen aanvaardbaar is”. De Raad ziet niet in hoe de verwerende partij, gegeven de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek en het tegenovergesteld besluit van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op zorgvuldige wijze tot voorgaande conclusie kon komen die louter beperkt is tot een blote bewering.

Het middel is in de gegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 augustus 2011, waarbij aan de bvba [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een binnenpiste, zorgcentrum, stro- en voederberging, regularisatie van vier open paardenboxen en het bouwen van een mestvaalt op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de bvba [REDACTED] en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 875 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 mei 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Hildegard PETTENS

Nathalie DE CLERCQ