

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 204.325 van 26 mei 2010
in de zaak A. 195.008/X-14.490.**

In zake: 1. Eddy BIEBAUT
2. Daniël PROVOST
3. Marc DE MERLIER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Gwijde Vermeire
kantoor houdend te 9000 GENT
Voskenslaan 301
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Paul Aerts
kantoor houdend te 9000 GENT
Coupure 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

Bart DE CUBBER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Koen Van Wynsberge
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
Diestsevest 113
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 22 december 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 7 oktober 2009 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport houdende, enerzijds, inwilliging van het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maarkedal tegen het besluit van 3 juli 2008 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan Bart DE CUBBER de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een rundveestal te Maarkedal, Zeitse 8, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nrs. 230/f en 232/e, en vernietiging van dit besluit, doch, anderzijds, houdende

afgifte van de stedenbouwkundige vergunning “op basis van het door de deputatie beoordeelde aanvraagdossier, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat : het hemelwater wordt afgevoerd naar de achterliggende waterloop; de rundveestael wordt ingeplant op 10 m van de rooilijn in plaats van 8 m; het landschapsbedrijfsplan wordt uitgevoerd”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Eerste auditeur Peter Provoost heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 april 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gwijde Vermeire, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Paul Aerts, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Koen Van Wynsberge, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Peter Provoost heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Regelmatigheid van de rechtspleging / Tussenkomst

3. Met een op 21 januari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt Bart De Cubber om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

IV. Feiten

4.1. Nadat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over een eerste aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning een ongunstig advies had uitgebracht, dient de tussenkomen partij op 21 september 2007 (datum van het ontvangstbewijs) een nieuwe aanvraag in voor het bouwen van een rundveestal te Maarkedal aan het Zeitje nr. 8, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nrs. 230/f en 232/e.

4.2. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde zijn de betrokken percelen gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Zij zijn niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4.3. De verzoekers wonen eveneens aan het Zeitje, recht en schuin tegenover het bouwperceel.

4.4. Op 16 november 2007 brengt het college van burgemeester en schepenen een gunstig advies uit, op voorwaarde dat de stal evenwijdig aan de straat achter de reeds aanwezige bebouwing wordt ingeplant.

4.5. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 20 december 2007 een gunstig advies onder de volgende voorwaarden:

“- De achteruitbouwzone t.o.v. de straat is te verruimen van 8 naar 10m;
- Ter integratie van het bedrijf in zijn omgeving dient een groenscherm aangelegd te worden op de plaatsen zoals aangeduid op het plan met een minimumbreedte van 10 m. Dit dient te gebeuren in het eerste plantseizoen volgend op de ingebruikname van de nieuwbouw, gebruikmakend van streekeigen heesters en bosgoedplanten à rato van 1 plant/m², in combinatie met hoogstammige bomen, zomer en wintergroen. De beplanting is in stand te houden”.

4.6. Bij besluit van 4 februari 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen een vergunning onder de voorwaarde dat de inplanting van de stal wordt gewijzigd zoals voorgesteld in zijn advies van 16 november 2007.

4.7. Met een brief van 12 maart 2008 vraagt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan het college van burgemeester en schepenen om de vergunning in te trekken, omdat deze afwijkt van de voorwaarden die hijzelf in zijn gunstig advies had vermeld, en omdat deze bovendien een essentiële wijziging van de plannen inhoudt. Op 20 maart 2008 trekt het college van burgemeester en schepenen zijn besluit van 4 februari 2008 in, en weigert bij besluit van 11 april 2008 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

4.8. Tegen voormeld weigeringsbesluit stelt de tussenkomende partij beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

4.9. Bij besluit van 3 juli 2008 verleent de deputatie de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Dit besluit is, wat de beoordeling van “de goede ruimtelijke ordening” betreft, gemotiveerd als volgt:

“De gevraagde stal, met de afmetingen en inplanting zoals gevraagd, heeft ontegensprekelijk een ruimtelijke en visuele impact.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beoordeelt het project als een ‘compacte aansluiting bij de bestaande bedrijfsgebouwen’.

De schaal van de stal alsook zijn inplantingswijze zijn van dien aard dat zij de schoonheidswaarde van het landschap, gekenmerkt door een grote openheid en gaafheid, kunnen aantasten.

Teneinde de constructie landschappelijk in te kleden wordt ter zitting een landschapsbedrijfsplan neergelegd, uitgewerkt door de dienst 102 Landbouw en Platteland van de provincie.

Na evaluatie van de elementen van het dossier kan de beoordeling gevolgd worden van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, en (...) dient de inplanting van de stal te gebeuren conform zijn voorstel (...).”

en concludeert vervolgens:

“De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking, mits de inplanting gebeurt conform het voorstel van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en mits uitvoering van het voorgelegd landschapsbedrijfsplan. (...).”

Het landschapsbedrijfsplan waarvan sprake werd opgemaakt door de provinciale administratie.

4.10. Op 26 augustus 2008 stelt het college van burgemeester en schepenen beroep in bij de Vlaamse regering tegen voormeld besluit van de deputatie.

4.11. Bij het thans bestreden besluit van 7 oktober 2009 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport wordt, enerzijds, het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maarkedal ingewilligd en het bestreden besluit van de deputatie vernietigd, doch anderzijds de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verleend “op basis van het door de deputatie beoordeelde aanvraagdossier, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat : het hemelwater wordt afgevoerd naar de achterliggende waterloop; de rundveestal wordt ingeplant op 10 m van de rooilijn in plaats van 8 m; het landschapsbedrijfsplan wordt uitgevoerd”.

V. Ontvankelijkheid van de vordering

5.1. De tussenkomende partij voert aan dat de in 1973 en 1976 aan de tweede verzoeker verleende bouwvergunningen op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moeten worden gelaten aangezien ze strijdig zijn met de verkavelingsvoorschriften. Hieruit volgt volgens haar dat de tweede verzoeker met zijn beroep een onwettig belang nastreeft, met name een bestending van een actueel bestaande illegale toestand, meer specifiek het vrijwaren van een beweerd ongestoord uitzicht vanuit een illegale woning.

5.2. De betrokken bouwvergunningen zijn rechtshandelingen met individuele strekking die ingevolge het verstrijken van de beroepstermijn definitief zijn geworden. Een exceptie van onwettigheid kan hiertegen niet met goed gevolg worden ingeroepen.

De woning van de tweede verzoeker is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het bouwterrein. Hierdoor alleen reeds doet hij in beginsel blijken van het rechtens vereiste belang. Te dezen brengt de tussenkomende partij geen gegevens bij die tot een andere conclusie nopen.

De exceptie wordt verworpen.

VI. Onderzoek van de vordering

6.1. Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

A. Ernst van de middelen

Tweede middel - eerste onderdeel

Standpunt van de partijen

6.2. In een eerste onderdeel van het tweede middel voeren de verzoekers de schending aan van het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, van “de verordenende kracht van het gewestplan”, van artikel 15 van het besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 4.3.1, §1, 1/, a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van “de verplichting voor elke administratieve overheid om haar beslissingen te steunen op in rechte en in feite afdoende, aanvaardbare en correcte motieven (materieel motiveringsbeginsel)”, en van het beginsel van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel.

Na de draagwijdte van een aantal van deze normen te hebben toegelicht, zetten de verzoekers uiteen wat volgt:

“B. De gegevens van het dossier.

1. Het wordt niet betwist dat het agrarisch terrein volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

2. De bestendige deputatie was reeds van oordeel in haar besluit van 3 juli 2008 dat de werken de schoonheidswaarde van het landschap kunnen aantasten: zie punt 2.6.3 van dit besluit (...).

Het standpunt van de provinciale bouwkundige ambtenaar F. Baertsoen over de verenigbaarheid met de bestemming was duidelijk:

‘De gevraagde stal, met de afmeting en inplanting zoals gevraagd, heeft ontegensprekelijk een enorme ruimtelijke en visuele impact.

De penetratie in het gave achterliggende agrarisch gebied is bijzonder groot.

(...)

De schaal van de stal, alsook zijn inplantingswijze zijn van dien aard dat zij de schoonheidswaarde van het landschap, gekenmerkt door een grote openheid en gaafheid, wel degelijk aantasten, te meer naar de bouwplaats op één van de hoogste punten van de omgeving gelegen is.

Het zichtpatrimonium op de zuidelijk gelegen beekvallei ondergaat vanuit diverse opstelpunten een enorme reductie.

Deze laatste is (...) volgens het gewestplan behoud van een natuurlijk schoon niet aanvaardbaar. (sic)

Het opleggen van een groenscherm versterkt deze aantasting van de openheid nog in ruimere mate en is dus niet gewenst.’ (...)

3. In de bestreden beslissing wordt omtrent de inpassing in het landschappelijk waardevol gebied enkel gesteld:

‘9/ De melkveestal staat in functie van een volwaardig agrarisch bedrijf en is dus in overeenstemming met de bestemming agrarisch gebied. De vraag stelt zich of de melkveestal verenigbaar is met het landschappelijk waardevol karakter van het agrarisch gebied.

10/ Het gaat om een reeds bestaande agrarische inplanting die wordt uitgebreid. Er zijn reeds verscheidene bedrijfsgebouwen aanwezig. De meeste van deze gebouwen zijn vergund na de vaststelling van het gewestplan en werden dus verenigbaar geacht met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

15 / de nieuwe stal sluit onmiddellijk aan op de bestaande stal. ...

16/ In de loop van de beroepsprocedure bij de deputatie werd een landschapsbedrijfsplan, opgemaakt door de Dienst Landbouw en Platteland van de provincie, ingediend. Langs de vrije zijde van de nieuwe stal worden hoogstambomen voorzien met rondom een meidoornhaag. Door de uitvoering van dit plan wordt de melkveestal landschappelijk ingekleed. De impact op de omgeving wordt hierdoor beperkt. Er wordt tegemoetgekomen aan de bezwaren van de omwonenden. Het landschapsbedrijfsplan maakt in wezen geen essentiële wijziging van de aanvraag uit. Enkel de voorziene groenaanleg wordt immers gewijzigd.

19/ Slechts enkele omwonenden zullen zicht hebben op de stal. Dit zicht zal niet rechtstreeks zijn, maar slechts zijdelings. Het zicht vóór de woningen blijft gevrijwaard. Dit zijdelings zicht bestaat nu echter ook al. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn immers ook zijdelings zichtbaar voor de mensen die aan de overzijde van de straat wonen. Bovendien is een dergelijk zijdelings zicht aanvaardbaar in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De omwonenden wonen immers in agrarisch gebied waar de inplanting van een melkveestal niet ongewoon is. Een dergelijke constructie hoort immers thuis in agrarisch gebied.

22/ Op 8 november 2007 verleende de deputatie aan appellant een milieuvergunning.... wat inhoudt dat de stal in overeenstemming wordt geacht met de gewestplanbestemming en ook ruimtelijk aanvaardbaar is.

23/ De bouw van de stal leidt niet tot een negatieve ruimtelijke impact op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied aldaar. Er is immers reeds sinds 1972 een landbouwbedrijf aanwezig op de betreffende locatie. Bovendien is er geen grote toename van het aantal dieren.’

Hiermee trachtte de minister tegemoet te komen aan de grieven van de gemeente Maarkedal onder meer gemotiveerd als volgt :

‘Het besluit van de Deputatie vermeldt duidelijk (...) dat ‘de schaal van de stal alsook zijn inplantingswijze van dien aard zijn dat zij de schoonheidswaarde van het landschap, gekenmerkt door een grote openheid en gaafheid kunnen aantasten’. Een landschapsbedrijfsplan, op 31.03.2008 ‘post factum’ uitgewerkt door de dienst 102 Landbouw en Platteland van de Provincie moet de constructie landschappelijk inkleden. Dit landschapsbedrijfsplan houdt in dat langs de vrije zijde van de nieuw op te richten melkveestal een 21-tal hoogstambomen worden aangeplant met rondom een meidoornhaag. Tijdens de bloei van deze bomen zal de stal enigszins aan het oog onttrokken worden. Tijdens de bladloze periode echter zal de aanplant deze gigantische constructie geenszins aan het oog onttrekken.

Het feit dat men een constructie moet wegstoppen achter een groenscherm duidt er reeds op dat wel degelijk een impact op het landschap wordt verwacht.

Een meidoornhaag mag dan wel enig schermeffect hebben : een constructie met dergelijke grootschalige afmetingen kan onmogelijk weggestopt worden.'

De Deputatie laat na in haar motivering de aanvraag correct te positioneren naar bestemming volgens het gewestplan. Onder punt 2.6.2. schrijft men dat 'dergelijke activiteiten thuis horen in een agrarisch gebied, zoals in casu'. De bestemming is wel degelijk agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter, zodat tevens dient nagegaan of de schoonheidswaarde van het landschap niet geschaad wordt, hetgeen ontegensprekelijk het geval is. De vergunning werd bijgevolg afgeleverd met miskenning van de formele en materiële motiveringsplicht, hetgeen door artikel 53§3 van het decreet ruimtelijke ordening nochtans expliciet wordt voorgeschreven.

Het besluit van de Deputatie geeft ook geen motivering over de verenigbaarheid met het landschappelijk waardevol karakter van de 5 silo's die op het landschapsbedrijfsplan zijn ingetekend. Hier wordt bovendien de illusie gewekt dat ook de silo's automatisch vergund zijn, hoewel ze geen deel uitmaken van de oorspronkelijke aanvraag!

Er wordt niet betwist dat het hier om een zuiver, open landschap gaat. Dat het landschap voldoende waardevol is, hoeft geen betoog. Het gaat hier trouwens over een megastal (83 meter lang, 19 meter breed en 7,70 meter hoog!) die een schaal- en stijlbreuk teweegbrengt ten opzichte van de bestaande bebouwing van het bestaande landbouwbedrijf.

Er wordt dus ook geen motivatie gegeven omtrent het plaatsen van een grootschalige constructie in landschappelijk waardevol gebied. Ofwel blijkt dit onmogelijk te zijn.

Van een 'compacte aansluiting met de bestaande bedrijfsgebouwen', zoals door de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar gesteld kan hoegenaamd geen sprake zijn vermits niet slechts enkele meters voorbij de bestaande infrastructuur reikt maar bijna 70 meter! (sic)

De schaal van de stal alsook zijn inplantingswijze zijn van dien aard dat zij de schoonheidswaarde van het landschap, gekenmerkt door een grote openheid en gaafheid, wel degelijk aantasten, te meer daar de bouwplaats op één van de hoogste punten van de omgeving gelegen is.

Het zichtpatrimonium op de zuidelijk gelegen beekvallei ondergaat vanuit diverse opstelpunten een enorme reductie. Deze laatste is vanuit het volgens het gewestplan gewenste behoud van het landschappelijk schoon niet aanvaardbaar. Het opleggen van een groenscherm versterkt deze aantasting van de openheid nog in ruime mate, en is dus niet gewenst.

In zijn schrijven van 23 januari 2008, gericht aan het college van burgemeester en schepenen, onderschrijft de cel Onroerend Erfgoed van Agentschap R-O Vlaanderen van de Vlaamse Overheid bovenstaande stellingname. Volgens deze cel is een dergelijk groot volume 'niet inpasbaar in het landschap, en onverenigbaar met het landschappelijk waardevol karakter en de intekening als relictzone in de landschapsatlas.'

C. Waarom de ingeroepen bepalingen ivm de gewestplanbestemming en de motiveringsplicht geschonden zijn.

1. De vraag is gewoon of deze constructie de schoonheidswaarde van het landschap ongeschonden bewaart (gelet dus op art. 15 van het KB 28.12.1972 hierna LWAG = landschappelijk waardevol agrarisch gebied).

2. Dit is kennelijk en duidelijk niet het geval:

** verzoekers verwijzen naar de hiervoor sub B. geciteerde argumentatie van zowel de provinciale ambtenaar F. Baertsoen, als van de gemeente Maarkedal, alsook naar de concretere bewijsstukken in het dossier die de ruimtelijke impact

van deze megastal op het bestaande en omliggende landschap (m.i.v. de woonkorrel waarin verzoekers wonen) aantonen : stuk II/1, stukken VII/1 tot VII/5, stukken IV/2, V/3 en III/11. Het is materieel niet mogelijk om deze foto's te reproduceren in het verzoekschrift. Ze maken deel uit van het bundel als bewijs.

* verzoekers verwijzen ook naar de feiten (met o.a. de afmetingen, de inplantingswijze van de stal, de veel grotere omvang tegenover de gebouwen in de omgeving, in het bijzonder de woningen van verzoekers, de vierkanthoeve De Cubber, de vierkantshoeve een eindje verder in het Zeitje, het akkerlandschap,...). Dergelijk grootschalig gebouw > 1500 m² op vooralsnog niet bebouwde akkers is een aanzienlijke ingreep in het uitzicht en vormgeving van deze percelen: graan of maïs groeit max. 1,5 à 3 m. hoog. Het zijn tijdelijke gewassen, ong. 4 à 5 maanden op het veld.

Dan is er enkel terug de aarde en het maaiveld langs een vlakke landweg.

Een zeer groot verschil.

3. De argumentatie die de minister vermeldt in voornoemde punten, is niet onbelangrijk, en houdt een poging in om de dubbele toets te maken, in het bijzonder de esthetische toets, maar kennelijk is deze motivering deels manifest onjuist, deels niet voldoende draagkrachtig.

3.1.-- bv. de bewering dat het zicht voor de woningen gevrijwaard blijft. Dat het zicht niet rechtstreeks zal zijn. (...).

Dit klopt niet: het zicht voor tweede verzoeker zal rechtstreeks uitgeven op deze stal; in zekere mate is dit gradueel ook het geval tov eerste en derde verzoeker (...);

3.2.-- 'naadloos aansluiten' bij bestaande gebouwen (...) : dit is kennelijk niet zo, omdat het vergunde gebouw ong. 3 x zo bouwdiep is als deze bestaande gebouwen; 1/3 (...) aansluiten langs één kant is redelijkerwijze een zeer gedeeltelijke aansluiting;

dus dit motief is feitelijk niet juist en draagt dus niet bij tot de nodige harmonie, i.c. bouwkundig in dit LMAG.

3.3.-- de eerdere beslissingen (...) waarbij wel verenigbaarheid met het LWAG zou zijn aanvaard is geen afdoende juridische motivering, omdat het gaat over individuele vroegere beslissingen, die geen verordenende kracht hebben op andere individuele aanvragen; bovendien zijn sommige van die vergunningen behept met gebreken (er is bv. een gebouw van 600 m² vergund geweest zonder openbaar onderzoek). In de mate er geen rekening werd gehouden met het LW karakter van het agrarisch gebied, zijn die beslissingen ook onwettig.

Dit geldt dus zeker t.a.v. de milieuvergunning die de bestendige deputatie in hoger beroep afleverde en waar de motivering op vlak van de schoonheidswaarde schromelijk faalt (schending van art. 2 en 3 motiveringswet 29 juli 1991).

3.4.-- 'loodrecht op de straat': in werkelijkheid is het duidelijk eerder schuin, ong. 12 m. uit de loodrechte as op het Zeitje;

3.5.-- het groenscherm komt uit een landschapsbedrijfsplan en dient om de visuele schade te milderen, wat niet hetzelfde is als 'ongeschonden' vrijwaren.

In wezen wordt er wat de beoordeling van de impact op de schoonheidswaarde (betreft) enkel naar het groenscherm verwezen dat is opgenomen in het zgn. landschapsbedrijfsplan. Vooreerst houdt dit een erkenning (in) dat de melkveestal van maar liefst 1585 m², zijnde een melkveestal van 19 m op 83 m, met een hoogte van 7,7 m, een inbreuk inhoudt op de schoonheidswaarde van het landschap.

Echter wordt op geen enkele (wijze) verduidelijkt wat het zgn. landschapsbedrijfsplan inhoudt; er wordt enkel vagelijks gesteld dat langs de vrije zijde van de nieuwe stal hoogstambomen worden voorzien met rondom een meidoornhaag.

Verder wordt helemaal niet de impact van de van het groenscherm op de schoonheidswaarde van het landschap. (sic)

Dat de melkveestal 'landschappelijk ingekleed' wordt is een loutere stijlformule.

Bovendien, mocht een groenscherm telkens de oplossing zijn om landschappen te beschermen, dan zouden dergelijke gebieden kunnen volgebouwd worden met om het even welke constructie, mits men er maar een groenscherm(pje) rondplaatst. Alles wordt dan mogelijk, eender welke de grootte, de bouwstijl, enz. zou zijn. Aldus heeft de arcering van de agrarisch grondbestemming weinig of niets meer te betekenen.

3.6.-- dat een andere inplanting, evenwijdig aan de straat een nog 'grotere impact' zou hebben (11/ en 12/ overweging) is evenmin een bewijs dat de huidige inplanting de schoonheidswaarde niet aantast.

Niet is niet; en is niet hetzelfde als bv. 'zoveel mogelijk'; of 'naar best vermogen' enz.

De minister geeft dus zelf aan dat de stal het uitzicht zal schaden, waar sprake is van '... en een grotere impact heeft op het landschap dan het voorstel van de aanvrager'. Het feit dat de stal 'een impact' heeft op het landschap is reeds voldoende om deze stal te weigeren. Het gewestplan spreekt immers nergens over een orde-grootte van deze 'impact'. Er mag gewoonweg geen enkele invloed op de schoonheidswaarde zijn.

3.7.-- een dergelijk 'zijdelings zicht' is aanvaardbaar (...).

De omwonenden wonen in een 'agrarisch gebied'.

Mensen kijken niet alleen recht door maar ook zijdelings... Waarom zou een verbod licht zijdelings maar dichtbij zicht moeten ondergaan worden, en een rechtstreeks zicht niet ?

De bemerkingen. van bv. de heer De Merlier hierover zijn veelzeggend : een zijdelingse kijk kan een nog grotere inkrimping van uitzichtgebied met zich meebrengen dan een frontaal zicht.

Ook deze overweging is dus een inbreuk op de vereiste de schoonheidswaarde van het LWAG niet te laten aantasten.

Verzoekers wonen in een verkaveling; dus niet zonevreemd, in elk geval rechtmatig, wat de essentie is.

4. Zowel de inhoudelijke toets als de motivering is dus niet deugdelijk.

Zeker in samenhang met het redelijkheidsbeginsel kan Uw Raad dan ook dit onderdeel van het middel gegrond verklaren en de schending van de gewestplanbestemming vaststellen.

D. Betreft de schending van het BVLR 28.05.2004 ivm de dossiersamenstelling.

(tweede onderdeel) Machtoverschrijding

1. De gegevens ivm grondverzet als gevolg van de reliëfwijziging, nl. door gedeeltelijke ingraving van de stal, blijken niet uit het dossier (schending van art. 13 van voormeld BVLR).

2. De gegevens ivm ruimtelijke en wettelijke context, de zoneringsgegevens,... en integratie in de omgeving vereist ogv art. 15 en 16 van dit BVLR ontbreken ook zeer duidelijk.

Zie nota stuk II/6 en onder voorbehoud nazicht in het administratief dossier.

Wettelijke en ruimtelijke context:

* bv niets over hoe rekening zou gehouden worden met de bestemming LWAG;

* bv. geen enkele aandacht voor het leefklimaat van de omwonenden in de verkaveling aan de overzijde van de smalle straat; de foto's tonen uiteraard dan ook niet deze woningen (deze acht de bouwheer voor onbestaande ?);

* bv niets specifiek over de watertoets ingevolge DIW 18 juli 2003; het gaat over meer dan 'overstromingsgebied'; op deze hoogte zijn er normaliter ook bv. bronzones en grondwaterlagen die kunnen gekwetst worden door funderingen

en uitgravingen, met bv. ecologische nadelen voor het lagergelegen natuurgebied in de beekvallei, waar vaak grondwaterafhankelijke flora voorkomt;

bv. niets specifiek over de keuze van bouwmaterialen, de samenhang met de vierkantshoeve, de architectonische verhouding tot de mooie landelijke woningen aan de overzijde,...

3. Het omgevingsplan vereist ingevolge art. 16 van ditzelfde BVLR duidt in het vol zwart een veel kleiner project aan dan het werkelijk is.

Goed mogelijk heeft dit van in het begin de GSA en de deputatie misleid, want zoals voorgesteld op dit plan lijkt het inderdaad alsof de nieuwbouw gewoon aansluit bij de stal oostelijk (links) ernaast. Het advies van de GSA was verplicht, en kon niet hernomen worden voor de deputatie of de minister, waar geen partij zijnde.

Het gaat over een belangrijk plan, dat geen correcte weergave was van de werkelijke plannen.

Een onvolledig dossier toekennen behept de beslissing met machtsoverschrijding”.

6.3. In haar nota met opmerkingen antwoordt de verwerende partij:

“Wat de beoordeling van de schoonheidswaarde van het gebied betreft, wordt in het bestreden besluit voorgehouden en benadrukt dat het gaat om een uitbreiding van een reeds bestaande agrarische inplanting. Er zijn reeds verscheidene bedrijfsgebouwen aanwezig. De meeste van deze gebouwen zijn vergund na de vaststelling van het gewestplan en werden dus verenigbaar geacht met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De nieuwe stal sluit onmiddellijk aan op de links gelegen bestaande melkveestal. Door de onmiddellijke aansluiting op de bestaande stal kan de bestaande melkinstallatie in de naast gelegen stal verder worden gebruikt.

Verwerende partij is van oordeel dat de bouw van de stal ‘niet leidt tot een negatieve ruimtelijke impact op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied aldaar. Er is immers reeds sinds 1972 een landbouwbedrijf aanwezig op de betreffende locatie. Bovendien is er geen grote toename van het aantal dieren.

(24/) Appellant haalde tijdens de hoorzitting aan dat er in de omgeving van het bedrijf gelijkaardige bedrijven voorkomen die eveneens gelegen zijn in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Op ongeveer 500m van de bouwplaats bevindt zich een varkensbedrijf waarvoor vrij recent een loods met een lengte van 40m werd vergund. Op circa 2km van de aanvraag werd bij een veeteeltbedrijf een loods vergund met ongeveer dezelfde oppervlakte als de stal die het voorwerp uitmaakt van voorliggende aanvraag. Deze loods heeft een lengte van 60m.’ (...).

De bezwaren met betrekking tot de ligging binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied werden in het bestreden besluit wel degelijk weerlegd, zodat ook aan het esthetisch criterium is voldaan.

Het is niet omdat verzoekende partijen het niet eens zijn met deze overwegingen, dat de bestreden beslissing niet op afdoende wijze zou zijn gemotiveerd en/of dat de motieven niet draagkrachtig zouden zijn.

Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en niet het wonen binnen een landschappelijk waardevol agrarisch gebied vormt het uitgangspunt”.

6.4. In haar uitgebreid verzoekschrift tot tussenkomst verwijst de tussenkomende partij vooreerst naar de gunstige adviezen (in eerste aanleg) van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van de gewestelijke stedenbouwkundige

ambtenaar, en van de GECORO. Ze verwijst vervolgens naar de door de deputatie verleende vergunning, en stelt dat het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet van aard is de motieven van deze adviezen en vergunning te weerleggen.

Ze voert aan dat het bestreden besluit het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk bijtreedt en het zich eigen maakt, waarbij “zeer nadrukkelijk (wordt) stilgestaan bij de vraag of de stal in kwestie de schoonheidswaarde van het landschap niet aantast”.

In de bestreden beslissing worden volgens haar de argumenten van het beroepschrift weerlegd waar wat betreft de opmerkingen van de gemeente omtrent het groenscherp zeer duidelijk wordt geoordeeld dat aan landschapontwikkeling wordt gedaan door het groenscherp minder massief en compact te maken, en er in tegendeel aan inkleding in het landschap wordt gewerkt door het groenscherp uit te voeren onder de vorm van een fruitboomgaard (hoogstamfruitbomen met meidoornhaag).

Ze stelt dat in de bestreden beslissing expliciet wordt gemotiveerd “dat het uitzicht van de buurtbewoners niet op onaanvaardbare wijze zal worden beperkt omdat zij enkel een zijdelings zicht zullen hebben op de stal”, en voegt daar nog aan toe:

“Daarnaast slaan verzoekers volstrekt geen acht op de concrete uitvoering van het landschapsintegratieplan. Het is niet, zoals verzoekers voorhouden, dat dit landschapsintegratieplan voorziet in een dicht, compact en massief groenscherp. Het plan bevat in tegendeel een open en gevarieerde aanplanting van hoogstamfruitbomen en een meidoornhaag. Uit de keuze voor weinig compacte groenaanplanting blijkt dat het geenszins de bedoeling is om de stal weg te stoppen, of te onttrekken aan het landschap. De bedoeling van het landschapsintegratieplan bestaat erin de stal in te kleden en op een geïntegreerde wijze te laten deel uitmaken van het landschap. Dit is aldus uitdrukkelijk gemotiveerd in de bestreden beslissing.

De stelling van verzoekers is feitelijk onjuist waar zij voorhouden dat het ‘groenscherp’ ertoe zou strekken om de stal (...) weg te moffelen, en dat dit ‘groenscherp’ een erkenning zou inhouden van het feit dat de stal de schoonheidswaarde van het landschap zou aantasten”.

en besluit:

“Anders dan verzoekers voorhouden in de uiteenzetting van hun middel is het niet zo dat art. 15 van het K.B. van 28 december 1972 geen enkele interpretatieruimte zou bieden aan de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. Het is niet zo dat art. 15 van het K.B. van 28 december 1972 gebonden bevoegdheid zou omvatten en geen enkel bouwwerk meer zou toelaten binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied geldt geen bouwverbod, maar dienen stedenbouwkundige aanvragen te worden getoetst aan bijkomende criteria. De overheid beschikt in het kader van de

toetsing van een stedenbouwkundige aanvraag aan het esthetisch criterium van art. 15 van het K.B. van 28 december 1972 over een appreciatiebevoegdheid. Enkel feitelijk onjuiste en kennelijk onredelijke beoordelingen zijn strijdig met art. 15 K.B. van 28 december 1972 en met het redelijkheidsbeginsel. In de rechtsleer wordt dienaangaande het volgende gesteld:

‘Het gegeven dat het esthetisch criterium een zaak van appreciatie is, heeft tot gevolg dat verschillende overheden de schending van de schoonheidswaarde van het landschap verschillend kunnen appreciëren en dat elk van die appreciaties perfect wettig kan voor zover de grenzen van de redelijkheid niet worden overschreden.’

Uit al het bovenstaande blijkt zeer duidelijk dat er doorheen het verloop van de volledige procedure wel degelijk de nodige aandacht is besteed aan het esthetisch criterium van art. 15 van het K.B. van 28 december 1972 houdende inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze afweging is zowel gemaakt door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, als door de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening, als door de verwerende partij. Hoger is gebleken dat de verzoekers er niet in slagen aan te tonen dat de in de bestreden beslissing gemaakte beoordeling feitelijk onjuist, kennelijk onredelijk of onvoldoende gemotiveerd zou zijn”.

Beoordeling

6.5. Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

6.6. Artikel 11, 4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit) bepaalt :

“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 verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft (...)”.

Artikel 15, 4.6.1., van hetzelfde besluit bepaalt :

“De landschappelijke 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 gevaar brengen”.

Uit de samenlezing van artikel 11, 4.1. en artikel 15, 4.6.1. volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moet worden getoetst : 1) een planologisch, hetwelk veronderstelt dat de overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) een esthetisch, hetwelk inhoudt dat bedoelde werken moeten kunnen worden overeengebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze “slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen”. Uit een en ander volgt dat wat de motiveringsverplichting betreft, de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen een wet is van suppletoire aard.

Artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), legt aan de bestendige deputatie en aan de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de wet van 29 juli 1991. Het bestreden besluit valt derhalve niet onder de toepassing van laatstgenoemde wet.

Uit wat voorafgaat volgt dat de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting geacht moet worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet.

Uit een en ander volgt dat de minister in de beslissing over de vergunningsaanvraag zelf de concrete gegevens dient te vermelden waarop hij zich heeft gesteund om tot het besluit te komen dat de afgifte van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengt, en dat de Raad van State in de uitoefening van zijn

wettigheidstoezicht, enkel rekening kan houden met de feiten en de beoordeling ervan die in het bestreden besluit zelf zijn vermeld.

6.7. Uit de goedgekeurde plannen blijkt dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent voor het bouwen van een stal met een lengte van 83 m, een breedte van 19,20 m, een kroonlijsthoogte van 4,80 m en een nokhoogte van 7,70 m, uitgevoerd in metselwerk tussen spanten op een betonnen sokkel tot op een hoogte van 3 m, met daarboven “spaceboarding in tropisch hardhout”, en een dak in zwarte golfplaten.

6.8. Het bestreden besluit is met betrekking tot de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied, gemotiveerd als volgt:

“(…)

Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat in dit gebied, overeenkomstig de noodzakelijke samenlezing der artikelen 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd voor de landbouw in de ruime zin, bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapontwikkeling te doen; dat de daar voorgestelde handelingen en werken de schoonheidswaarde van het landschap niet mogen in gevaar brengen;

(…)

Overwegende dat bij de afweging tot het toekennen van een vergunning het aangevraagde verenigbaar dient te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

(…)

Overwegende dat bij de afweging tot het toekennen van een vergunning het aangevraagde verenigbaar dient te zijn met een goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 van voornoemde codex; dat de voor de aanvraag relevante beschouwingen als volgt kunnen worden samengevat:

1/ Op het perceel bevindt zich een hoeve, bestaande uit een woning en verscheidene stallen.

2/ De omgeving is landelijk. Aan de overzijde van het perceel komen enkele vrijstaande woningen voor.

(…)

4/ De gemeente komt in beroep omdat de stal strijdig is met de gewestplanbestemming, er geen compacte aansluiting is met bestaande gebouwen, het landschapsbedrijfsplan pas in beroep werd ingediend en de stal niet onttrekt aan het zicht, het landschapsbedrijfsplan een essentiële wijziging van de aanvraag uitmaakt, het terrein niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, er geen aandacht besteed is aan de omgevingsaanleg en er geen rekening werd gehouden met het ontnemen van lichten en zichten aan de bewoners langs de overzijde van de bouwplaats.

5/ De nieuw te bouwen stal heeft een breedte van 19,20 m en een lengte van 83 m. De stal wordt ingeplant links van de bestaande melkveestal en loodrecht op de openbare weg. De stal wordt voorzien op 8 m van de rooilijn. De constructie wordt gedeeltelijk in het terrein ingegraven.

(...)

9/ De melkveestal staat in functie van een volwaardig bedrijf en is dus in overeenstemming met de bestemming agrarisch gebied. De vraag stelt zich of de melkveestal verenigbaar is met het landschappelijk waardevol karakter van het agrarisch gebied.

10/ Het gaat om een reeds bestaande agrarische inplanting die wordt uitgebreid. Er zijn reeds verscheidene bedrijfsgebouwen aanwezig. De meeste van deze gebouwen zijn vergund na de vaststelling van het gewestplan en werden dus verenigbaar geacht met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

(...)

15/ De nieuwe stal sluit onmiddellijk aan op de links gelegen bestaande melkveestal. De stelling van de gemeente als zou er geen compacte aansluiting zijn op de bestaande gebouwen kan dus niet bijgetreden worden.

16/ In de loop van de beroepsprocedure bij de deputatie werd een landschapsbedrijfsplan, opgemaakt door de Dienst Landbouw en Platteland van de provincie, ingediend. Langs de vrije zijde van de nieuwe stal worden hoogstambomen voorzien met rondom een meidoornhaag. Door de uitvoering van dit plan wordt de melkveestal landschappelijk ingekleed. De impact op de omgeving wordt hierdoor beperkt. Er wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de omwonenden. Het landschapsbedrijfsplan maakt in wezen geen essentiële wijziging van de aanvraag uit. Enkel de voorziene groenaanleg wordt immers gewijzigd.

(...)

19/ Slechts enkele omwonenden zullen zicht hebben op de stal. Dit zicht zal niet rechtstreeks zijn, maar slechts zijdelings. Het zicht vóór de woningen blijft gevrijwaard. Dit zijdelings zicht bestaat nu echter ook al. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn immers ook zijdelings zichtbaar voor de mensen die aan de overzijde van de straat wonen. Bovendien is een dergelijk zijdelings zicht aanvaardbaar in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De omwonenden wonen immers in agrarisch gebied waar de inplanting van een melkveestal niet ongewoon is. Een dergelijke constructie hoort immers thuis in agrarisch gebied.

(...)

22/ Op 8 november 2007 verleende de deputatie aan appellant een milieuvergunning voor het verder exploiteren en veranderen van een rundveehouderij. Het agentschap RO-Vlaanderen gaf een gunstig advies over de milieuvergunningsaanvraag, wat inhoudt dat de stal in overeenstemming wordt geacht met de gewestplanbestemming en ook ruimtelijk aanvaardbaar is.

23/ De bouw van de stal leidt niet tot een negatieve ruimtelijke impact op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied aldaar. Er is immers reeds sinds 1972 een landbouwbedrijf aanwezig op de betreffende locatie. Bovendien is er geen grote toename van het aantal dieren.

24/ Appellant haalde tijdens de hoorzitting aan dat er in de omgeving van het bedrijf gelijkaardige bedrijven voorkomen die eveneens gelegen zijn in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Op ongeveer 500 m van de bouwplaats bevindt zich een varkensbedrijf waarvoor vrij recent een loods met een lengte van 40 m werd vergund. Op circa 2 km van de aanvraag werd bij een veeteeltbedrijf een loods vergund met ongeveer dezelfde oppervlakte als de stal die het voorwerp uitmaakt van voorliggende aanvraag. Deze loods heeft een lengte van 60 m.

(...)"

6.9. Zoals hiervoor reeds uiteengezet zijn landschappelijke waardevolle gebieden krachtens artikel 15, 4.6.1. van het inrichtingsbesluit gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen, en mogen in deze gebieden alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, evenwel op voorwaarde dat zij “de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen”.

6.10. De desbetreffende motieven van het bestreden besluit zijn vervat in de hiervoor vermelde randnummers 9/ en volgende van dat besluit.

6.11. De omstandigheid dat na de vaststelling van het gewestplan nog bedrijfsgebouwen zijn vergund en dat de vergunningverlenende overheid er toen moet worden geacht vanuit te zijn gegaan dat deze verenigbaar waren met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, ontslaat de vergunningverlenende overheid er niet van elke nieuwe aanvraag in concreto aan de hand van de specifieke kenmerken ervan te beoordelen, en te onderzoeken of deze de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengt.

6.12. Uit de in het verleden verleende vergunningen kan dan ook niet zonder meer worden afgeleid dat een nieuw gebouw, omdat het “compact aansluit” bij de bestaande vergunde gebouwen, ipso facto ook verenigbaar is met het landschappelijk waardevol gebied, ongeacht de aard en de omvang, de gebruikte materialen, de bouwstijl en de inplanting ervan. Daarenboven dient, wat de inplanting van de ontworpen stal betreft, te worden vastgesteld dat deze wordt opgericht in een thans nog open landschap naast de bestaande bedrijfsgebouwen, en volgens de plannen slechts over een diepte van 23 m wordt aangebouwd tegen een bestaande stal en voorts 60 m verder dan de bestaande gebouwen insnijdt in het open landschap.

6.13. De omvang van het gebouw -naast een loutere vermelding van de afmetingen- noch de bouwstijl en de gebruikte materialen, blijken in concreto bij de beoordeling te zijn betrokken.

6.14. De verzoekers voeren op het eerste gezicht terecht aan dat de overweging dat de stal “landschappelijk” wordt “ingekleed” niet meer is dan een loutere stijlformule. Het opleggen van een “landschapsbedrijfsplan” wijst er integendeel op dat ook door de minister wordt aangenomen dat de door het

gewestplan erkende en te vrijwaren schoonheidswaarde van het landschap door de ontworpen stal wordt geschonden of alleszins geschonden dreigt te worden.

6.15. Het feit dat slechts enkele omwonenden zicht zullen hebben op de stal, en volgens de minister niet rechtstreeks doch slechts zijdelings, en dat “een dergelijk zijdelings zicht aanvaardbaar is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied” lijkt niet relevant met betrekking tot de vraag of de ontworpen stal, gelet op zijn aard en omvang, de schoonheidswaarde van het landschap in gevaar brengt. Hetzelfde lijkt te gelden voor het argument dat een dergelijke constructie thuis hoort in “agrarisch gebied” -hetgeen overigens niet wordt betwist-, dat de bestaande melkinstallatie verder kan worden gebruikt, dat het volgens de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling gaat om een noodzakelijke en toekomstgericht investering, dat de afdeling RO-Vlaanderen een gunstig advies heeft verstrekt over een op 8 november 2007 door de deputatie verleende milieuvergunning voor het verder exploiteren en veranderen van een rundveehouderij (advies dat niet alleen niet bij het bestreden besluit is gevoegd, maar dat bovendien voorwaardelijk gunstig blijkt te zijn geweest, met name met als voorwaarde “het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwe melkveestal”), dat er reeds sinds 1972 een landbouwbedrijf aanwezig is en er geen grotere toename van het aantal dieren is en dat er in het verleden op circa 500 m en 2 km van de bouwplaats nog loodsen werden vergund.

6.16. Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt derhalve op het eerste gezicht niet dat de vergunde stal de te vrijwaren schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengt.

6.17. Het middel is in de aangeven mate ernstig.

B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

6.18. De verzoekers voeren aan dat de stal in kwestie een zeer groot gebouw is, 19 meter breed en 83 meter lang, en 7,7 meter hoog. Het zou komen op het hoogste punt van een heuvelrug. Rond het gebouw komt een 10 meter breed groenscherm, waardoor nog meer zicht en licht zou ontnomen worden aan de drie verzoekers.

Voorts stellen de verzoekers:

“Doordat verzoekers aan de overzijde van de bewuste percelen wonen en leven, zal een dergelijke nieuwbouw op een nu nog gave kouter met nog vergezichten redelijkerwijze een belangrijke maar nadelige impact hebben op hun leef- en woonklimaat.

Zij ervaren dit als een negatieve impact, omdat zij houden van de bestaande ongerepte open ruimte met zicht eerst op een verder gelegen valleigebied (natuurgebied) en dan verder een deel van de Vlaamse Ardennen heuvels en bossen (met o.a. Muziekbos).

Nu zijn de bewuste percelen de facto nog akkers in een landschappelijk waardevol landbouwgebied. Bij uitvoering van de vergunning verdwijnt het open akkerland gelet op het onvermijdelijke ruimtebeslag.

(...)

Kwantitatief en kwalitatief zal er relatief een zeer groot verschil zijn qua diverse visuele en omgevingsaspecten voor verzoekers buiten nu. Zelfs 's nachts is het landschap een mooi zicht, met in de verte hier en daar verlichting. Eén van de vele aspecten.

Vogels fourageren op en rond het akkerland.

Er zijn de werkzaamheden zoals ploegen, zaaien, oogsten die deel uitmaken van het landbouwleven en dat verzoekers aangenaam vinden.

Een groenscherm met fruitbomen en een lange meidoornhaag rond de vergunde loods ervaren zij niet als soelaas, maar als een lapmiddel om het schaal- en stijlbrekend gebouw te camoufleren langs alle kanten. Het groenscherm zelf is ook een bijkomende visuele belemmering.

Verzoekers zijn gewoon aan en na > 30 jaar hier te wonen, gehecht geworden aan dit zeldzaam geworden open landschap, waarvan zij houden. Een maïsakker of glooiend groen-geel graanveld is visueel veel milder, natuurlijker en rustieker dan een eerder grauwe kunstmatige megastal zelfs met bomen en struiken er rond.

(...)

Hun woningen en tuin bouwden verzoekers rechtmatig met zorg en zin voor het esthetische. Dit blijkt uit de foto's in het dossier. De schaal en stijl van hun woningen verzinkt in het niets tegenover de kolos van een stal die minstens 10 à 15 keer zo groot is als hun woning, een wanverhouding, ook qua stijl en vormgeving: één enorme lange rechthoekige stal, een lange muur, een quasi industrieel uitziend functioneel gebouw.

Ook de gevelbreedte van alle gebouwen tezamen zou indrukwekkend worden, ong. 95 meter, dat is niet meer aanvaardbaar. Altijd maar verder wordt de open ruimte aangetast, terwijl er evengoed beter gebruik kan gemaakt worden van de bestaande gebouwen, of door inbreiding.

Er zijn eerder immers nog al gebouwen bijgezet, waardoor de vierkantshoeve reeds quasi verdubbeld is in omvang t.o.v. de jaren '70, toen zij hier kwamen wonen.

Nu nog dit erbij: een ganse opeenstapeling van gebouwen, silo's, nog aan te leggen verhardingen, enz. Dergelijke al maar verdere uitbreidingen gaan te ver en overschrijden naar het gevoel van verzoekers de draagkracht en de gemiddelde schaal van de wijde omgeving. Dit klemmt temeer omdat het esthetische een rol dient te spelen in een landschappelijk waardevol en als dusdanig geapprecieerd gebied, dat tevens van faunistisch belang is en blijkt te zijn opgenomen in de relictatlas.

(...)"

Het aangevoerde nadeel wordt verder toegelicht voor elk van de verzoekende partijen afzonderlijk, onder meer wat betreft de gevoelswaarde die het

bedreigde uitzicht voor hen persoonlijk heeft, en de acties die zij reeds hebben ondernomen om dit te beschermen.

6.19. In haar nota met opmerkingen antwoordt de verwerende partij:

“De woningen van verzoekende partijen zijn gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De woningen van verzoekende partijen zijn zonevreemd.

In een landschappelijk waardevol agrarisch gebied kunnen verzoekende partijen dan ook geconfronteerd worden met enige landbouwbedrijvigheid. Dit is inherent aan een agrarisch gebied.

Bovendien gaat het om een uitbreiding van een bestaand landbouwbedrijf.

Verzoekende partijen kunnen zich in de gegeven omstandigheden dan ook moeilijk beroepen op een verlies van zicht. Terzake moet trouwens opgemerkt worden dat er geen “recht op uitzicht” bestaat.

In het bestreden besluit werd eveneens overwogen dat ‘dit zicht niet rechtstreeks zal zijn, maar slechts zijdelings. Het zicht vóór de woningen blijft gevrijwaard. Dit zijdelings zicht bestaat echter nu ook al. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn immers ook zijdelings zichtbaar voor de mensen die aan de overzijde van de straat wonen. Bovendien is een dergelijk zijdelings zicht aanvaardbaar in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De omwonenden wonen immers in agrarisch gebied waar de inplanting van een melkveestal niet ongewoon is. Een dergelijke constructie hoort immers thuis in agrarisch gebied.’ (...).

De verwijzingen van verzoekende partijen naar de ‘gewijzigde bouwplannen’ is in deze niet terzake dienend. Het landschapsbedrijfsplan werd niet opgemaakt door de aanvrager maar door de provinciale diensten en werd ook in de bestreden beslissing opgelegd als voorwaarde bij de verleende vergunning. Het landschapsbedrijfsplan betreft een andere invulling van het voorziene groenschermbetrekking en komt juist volgens de bestreden beslissing tegemoet aan de door verzoekende partijen ingediende bezwaren.

Bovendien geven verzoekende partijen niet aan waarom het opgelegde groenschermbetrekking, juist aangepast aan de ligging in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, hen een nadeel zou kunnen bezorgen”.

6.20. De tussenkomen partij betwist dat de bouwplaats in een gaaf en open landschap ligt, en legt ter staving een fotoreportage voor.

In navolging van de bestreden beslissing zet de tussenkomen partij uiteen dat de verzoekers “geen rechte reeks zicht” zullen hebben op de stal, maar “enkel een zijdelings zicht”. Over de eerste verzoeker wordt gesteld dat door de aanwezigheid van leibomen aan de voorzijde van zijn tuin, gedurende een deel van het jaar “de bouwplaats en de naastliggende akker” zelfs volledig onttrokken zijn aan diens zicht.

Zij verwijst naar een arrest van de Raad van State waarin volgens haar werd geoordeeld dat “verzoekende partijen die niet hun zicht op het open landschap verliezen, geen MTHEN kunnen bewijzen”, en laat nog gelden:

“De groenaanplantingen (meer bepaald de aanplanting van een boomgaard en een meidoornhaag) zijn niet van aard het zicht te beperken, nu uit het groeninplantingsplan blijkt dat de bomen in een open en verspreide formatie worden opgesteld zodat er geenszins een massief of gesloten groenscherm zal ontstaan. Het is dus geenszins zo dat deze groenaanplantingen als lapmiddel zouden worden gebruikt om de stal weg te stoppen.

De minimale, zijdelingse beperking van het uitzicht van verzoekers is niet voldoende om het bestaan van een moeilijk ter herstellen ernstig nadeel aannemelijk te maken.

Het is overigens flagrant dat alle 3 de verzoekende partijen die bij hoog en laag zweren bij het mooie uitzicht vanuit hun woning, quasi nooit vertoeven in de tuin aan de voorzijde van hun woning, en de rolluiken van hun woning quasi bestendig dicht zijn”.

Beoordeling

6.21. Bij het verzoekschrift is een reeks foto's gevoegd met onder andere het huidige uitzicht vanuit de voortuin van de tweede verzoeker en een simulatie van de vergunde stal. Tevens wordt een luchtfoto neergelegd waarop de inplanting van de stal met de omringende beplanting wordt aangegeven.

De tussenkommende partij van haar kant legt een reeks kaarten voor, waarop de te bouwen stal is geschetst, en waarop per verzoeker wordt aangegeven hoe die stal het uitzicht zal beperken.

6.22. Gelet op de aard, de omvang en de inplanting van de betrokken stal kan niet in ernst worden betwist dat het bouwen van deze stal met groenscherm en landschappelijke inkleding een betekenisvolle impact zal hebben op het uitzicht dat de verzoekers thans nog hebben op de voor hun woningen gelegen vallei. De tweede verzoeker verliest - in tegenstelling tot hetgeen in het bestreden wordt gesteld - het uitzicht tegenover zijn huis (het “rechtstreeks” uitzicht) reeds ingevolge het oprichten van de stal zelf, ook zonder de aan te planten bomen. De eerste en de derde verzoeker behouden wat de stal op zich betreft wel het vrije zicht rechtover hun woning, maar ook zij verliezen ingevolge de inplanting van de stal tot op een diepte van 93 m vanaf de rooilijn, een niet onbelangrijk deel van het vrije (‘zijdelings’) zicht op de vallei. Rekening houdend met de aan te leggen beplantingen rond de stal, verliest ook eerste verzoeker het vrije zicht rechtover zijn woning.

Het gewestplan heeft het gebied aangeduid als landschappelijk waardevol. Hoewel, zoals de verwerende partij stelt, er geen “recht op uitzicht” bestaat, kan een ingreep in de stedenbouwkundige toestand waardoor het uitzicht dat de verzoekers hebben in belangrijke mate wordt verstoord, worden beschouwd als een ernstig nadeel. Dat deze laatsten zonevreemd zouden wonen (zij het met de

nodige vergunningen), is ter zake irrelevant. Dat een rundveestal tot de normale uitrusting van een agrarisch gebied behoort, impliceert niet dat de verzoekers zo'n stal moeten dulden wanneer deze met schending de geldende regelgeving wordt vergund. Het feit dat er in die vallei reeds andere constructies zouden zijn opgericht doet weinig ter zake, aangezien deze veel verder van de woningen van de verzoekers zijn gelegen en hun uitzicht niet ontnemt.

6.23. Er dient dan ook te worden vastgesteld dat de uiteenzetting van de verzoekers afdoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit hun een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

6.24. Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat is voldaan aan de door artikel 17, §§ 1 en 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen.

BESLISSING

1. Het verzoek van Bart De Cubber tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 7 oktober 2009 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport houdende, enerzijds, inwilliging van het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maarkedal tegen het besluit van 3 juli 2008 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan Bart DE CUBBER de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een rundveestal te Maarkedal, Zeitje 8, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nrs. 230/f en 232/e, en vernietiging van dit besluit, doch, anderzijds, houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning “op basis van het door de deputatie beoordeelde aanvraagdossier, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat : het hemelwater wordt afgevoerd naar de achterliggende waterloop; de rundveestal wordt ingeplant op 10 m van de rooilijn in plaats van 8 m; het landschapsbedrijfsplan wordt uitgevoerd”.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zesentwintig mei 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Bovin,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Johan Bovin