

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 18 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0181  
in de zaak met rolnummer 1415/0013/A/5/0018

Verzoekende partij                      de heer **Peter PIJNENBURG**

vertegenwoordigd door advocaat Jacqueline MEERSMAN met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Willem Tellstraat 22

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

---

### I.        **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 september 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth van 7 april 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een paarden- en rundveeststal met woning en overdekte mestvaalt op een perceel gelegen te 9810 Eke (Nazareth), Meersstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 145.

### II.       **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 september 2016.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

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

### III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 30 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een paarden- en rundveeststal met woning en overdekte mestvaalt” op een perceel gelegen te 9810 Eke (Nazareth), Meersstraat zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 januari 2014 tot en met 28 februari 2014, worden vier bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 11 maart 2014 als volgt ongunstig:

“ ...

*Voorliggende aanvraag betreft een aanvraag voor het bouwen van een stal met woning en mestvaalt op een onbebouwd perceel in agrarisch gebied. Volgens de verzamelaanvraag van het jaar 2012 heeft de aanvrager 15,81 ha in gebruik, waarvan iets meer van 1ha silomaïs en de rest tijdelijk of blijvend grasland. Verder heeft de aanvrager 10 runderen en 10 paarden.*

*De aanvrager wenst een stal op te richten voor het stallen van 10 runderen en 10 paarden van 25,20 meter bij 14 meter, met vooraan een nieuw te bouwen woning die 8 meter bij 13,30 meter meet.*

*De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling stelt dat enkel bedrijven die aan onderstaande voorwaarden voldoen een nieuwe inplanting in het agrarisch gebied kunnen bekomen:*

- *De aanvrager moet landbouwer in hoofdberoep zijn.*
- *De aanvrager moet voldoende ervaring hebben of een landbouwopleiding hebben gevolgd en de aanvrager moet nog een voldoende lange loopbaan voor zich hebben.*
- *De aanvraag moet gaan om een volwaardig landbouwbedrijf.*

*De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling kan met bovengestelde voorwaarden onmogelijk een gunstig advies formuleren. De afdeling blijft bij haar standpunt dat werd ingenomen op het 3PO-overleg dat plaatsvond op 25 juni 2013. Hierin stelde de aanvrager dat hij landbouwer was in bijberoep. Tevens is een landbouwactiviteit van 10 runderen en 10 paarden geen volwaardige landbouwactiviteit.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 7 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

(...)

**Toelichtende nota van de aanvrager**

Op de omschreven locatie wil de bouwheer een paarden- en rundveestal bouwen van 14 op 25,20 meter met ervoor en op 10 meter achter de rooilijn een aangebouwde bedrijfswoning oprichten onder hetzelfde dakvlak.

Het gebouw wordt ingeplant op 20 meter van de linker perceelsgrens en op 24 meter van de rechter. Op 4 meter achter de stal wordt een overdekte mestvaalt opgericht van 5 op 5 m met hetzelfde materiaalgebruik als de stal en een dakvlak in het verlengde van de stal.

De nieuwbouwwoning blijft met 610,16 m<sup>3</sup> onder 1.000 m<sup>3</sup>.

Een overdekte mestvaalt is noodzakelijk voor een landbouwuitleiding.

De bouwheer is landbouwer in hoofdberoep.

### **Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening**

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan, namelijk landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen van toepassing op deze aanvraag.

### **Verenigbaarheid met andere voorschriften**

De aanvraag is gelegen in de Meersstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

De aanvraag is niet gelegen langs een spoorweg of gewestweg.

De aanvraag is niet gelegen in de directe nabijheid van een gemeentelijke waterloop.

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument of ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht, landschap, ankerplaats of archeologische zone.

De aanvraag maakt geen deel uit van een park of bos.

### **Watertoets**

De aanvraag is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen. Voor zover de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, kan worden geoordeeld dat de aanvraag geen schadelijke effecten inhoudt op het algemene watersysteem.

### **Bijgevolg beslist het College van burgemeester en schepenen in de zitting van 7 april 2014 het volgende:**

- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een paarden- en rundveestal met woning en overdekte mestvaalt betreft;
- overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan, namelijk landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
- gelet op het gunstig advies van de Brandweer Gavere van 12 februari 2014 mits voldaan wordt aan de vermelde maatregelen en reglementeringen en met volgende bijzondere aandachtspunten:
  - de stal dient gecompartmenteerd te worden ten opzichte van de woning (zie paragraaf 3);
  - een sectionaalpoort kan niet beschouwd worden als een (nood)uitgang. In de voorgevel van de stal dient bijgevolg een nooddeur voorzien te worden in de sectionaalpoort zelf of een aparte nooddeur naast de sectionaalpoort;
- gelet op het **ongunstig advies** van het departement Landbouw en Visserij van 11 maart 2014 waarin vermeld wordt dat voorliggende aanvraag het bouwen van een stal met woning en mestvaalt betreft op een onbebouwd perceel in agrarisch gebied. Volgens de verzamelaanvraag van het jaar 2012 heeft de aanvrager 15,81 ha in gebruik, waarvan iets meer dan 1 ha silomaïs en de rest tijdelijk of blijvend grasland.

Verder heeft de aanvrager 10 runderen en 10 paarden. De aanvrager wenst een stal op te richten voor het stallen van 10 runderen en 10 paarden van 25,20 meter bij 14 meter, met vooraan een nieuw te bouwen woning die 8 meter bij 13,30 meter meet. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling stelt dat enkel bedrijven die aan onderstaande voorwaarde voldoen een nieuwe inplanting in het agrarische gebied kunnen bekomen:

- de aanvrager moet landbouwer in hoofdberoep zijn;
  - de aanvrager moet voldoende ervaring hebben of een landbouwopleiding hebben gevolgd en de aanvrager moet nog een voldoende lange loopbaan voor zich hebben;
  - de aanvraag moet gaan om een volwaardig landbouwbedrijf.
- De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling kan met bovengestelde voorwaarden onmogelijk een gunstig advies formuleren. De afdeling blijft bij haar standpunt dat werd ingenomen op het 3P0-overleg dat plaatsvond op 25 juni 2013. Hierin stelde de aanvrager dat hij landbouwer was in bijberoep. Tevens is een landbouwactiviteit van 10 runderen en 10 paarden geen volwaardige landbouwactiviteit;
  - overwegende dat er een openbaar onderzoek is gehouden van 29 januari 2014 tot en met 28 februari 2014;
  - overwegende dat er gedurende het openbaar onderzoek 3 schriftelijke bezwaarschriften en 1 mondeling bezwaar werden ingediend;
  - overwegende dat de bezwaren stedenbouwkundig ongegrond zijn;
  - overwegende dat het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij van 11 maart 2014 gevolgd wordt en op basis hiervan de aanvraag geweigerd wordt;
  - gelet op het aanvankelijk PV nr. GE.66.L.000560/2013 van 31 januari 2013;
  - overwegende dat de aanvraag aanleiding geeft tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en bijgevolg stedenbouwkundig niet kan worden aanvaard;

***De aanvraag strekkende tot het bouwen van een paarden- en rundveeststal met woning en overdekte mestvaalt geeft aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en kan bijgevolg stedenbouwkundig niet worden aanvaard.***  
...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 8 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 juni 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 1 juli 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 juli 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

*Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 20 juni 2014*

(...)

#### 1.7 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

*Appellant deelt in het beroepschrift mee dat de aanvraag zijns inziens voldoet aan de voorwaarden die door het departement Landbouw en Visserij gesteld werden voor een positief advies en die gekopieerd werden door het college van burgemeester en schepenen.*

## 2 Motivering

### 2.1 De watertoets

*Het terrein ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied en deels in een risicozone voor overstromingen (ter hoogte van de perceelsgrenzen). Het terrein is geen recent overstroomd gebied.*

*Er dient voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het hemelwater van de dakoppervlakte van de nieuwbouw (536m<sup>2</sup>) wordt opgevangen in hemelwaterputten met een totale inhoud van 25.000 liter. Hergebruik is voorzien voor 2 wc's, wasmachine en 'gewasbehandeling'. Voor wat betreft et hemelwater van de verharde oppervlaktes (93 m<sup>2</sup> klinkers, 45 m<sup>2</sup> niet-waterdoorlatende verharding, aangevuld met een onbestemde oppervlakte doorlatende verharding) voorziet aanvrager dat deze kan infiltreren in de bodem op het eigen terrein. Er wordt een septische put voorzien. Het hemelwater en het afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot aan de rooilijn.*

*Aangezien het ontwerp gelegen is binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied en deels in een risicozone voor overstromingen, het gevolg van de ligging binnen de Scheldemeersen, is de watertoets een aandachtspunt en dienen de nodige beveiligingsmaatregelen getroffen om de gevolgen van eventuele wateroverlast tegen te gaan.*

*Voorliggend aanvraagdossier behandelt summier de toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening doch biedt onvoldoende garantie aangaande het beperken van de eventuele wateroverlast. Zo ontbreken essentiële gegevens in verband met de totale oppervlakte geplande verharding en de situering ervan, alsook is er geen informatie aangaande het huidige en mogelijk te wijzigen maaiveld en de verhouding van de voorziene vloerпас hiertegenover. Op heden kan op basis van het voorliggende dossier niet verzekerd worden dat voldoende oplossingen geboden worden om het schadelijk effect voor het watersysteem te vermijden.*

*Vooralsnog kan niet gesteld worden dat het gevraagde de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet schaadt.*

### 2.2 De MER-toets

*Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).*

*Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.*

### 2.3 De juridische aspecten

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*De voorliggende aanvraag beoogt de bouw van een paarden- en rundveestal met bijhorende bedrijfswoning op een perceel landbouwgrond; de aanvraag heeft aldus betrekking op de inplanting van een nieuwe landbouwbedrijfszetel in agrarisch gebied.*

*Het agrarisch gebied is bestemd voor de beroepslandbouw, en alle werken en handelingen die nuttig of nodig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn er toegelaten. De oprichting van een verblijfsgelegenheid bij een volwaardig landbouwbedrijf is hierbij vergunbaar voor zover deze noodzakelijk is voor het toezicht op het bedrijf en de woning een fysisch integrerend deel uitmaakt van het bedrijf.*

*Een nieuwe inplanting zoals hier aangevraagd, m.n. het opstarten van een nieuwe bedrijfseconomische activiteit in de landbouwsector op een onbebouwd perceel, inclusief een exploitantenwoning, wordt enkel aanvaard voor leefbare en volwaardige agrarische bedrijven.*

*In het aanvraagdossier wordt aangegeven dat de bouwheer landbouwer in hoofdberoep is. Uit het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, alsmede uit het aanvraagdossier, blijkt evenwel dat de aanvrager 15,81 ha in gebruik heeft, waarvan iets meer dan 1ha silomaïs en de rest tijdelijk of blijvend grasland. Verder beschikt de aanvrager over 10 runderen en 10 paarden.*

*Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling oordeelde dat deze landbouwactiviteit onmogelijk als volwaardig kan worden aangenomen; dat de aanvrager geen landbouwer in hoofdberoep is.*

*Dit standpunt wordt bijgetreden. De bovenvermelde landbouwactiviteiten van de bouwheer zijn dermate beperkt dat dit geen leefbare volwaardige landbouwactiviteiten betreft. Er zijn geen gegevens voorhanden die tot een andere conclusie kunnen leiden. Aanvrager kan hooguit beschouwd worden als landbouwer in bijberoep.*

*Er dient geconcludeerd dat niet kan aangetoond worden dat er momenteel sprake is van een leefbaar bedrijf, dat de aangevraagde constructies zullen ingeschakeld worden in een volwaardig bedrijf.*

*De aanvraag doorstaat de agrarische toets niet.*

*Er moet worden vermeden dat onder het voorwendsel van een agrarische bedrijfsvoering gebouwen met een andere feitelijke bestemming worden vergund binnen het agrarisch gebied. De aanvraag voor een nieuwe landbouwbedrijfszetel mag geen voorwendsel zijn om een gebouw met een residentiële of andere zonevreemde bestemming vergund te krijgen in het agrarisch gebied. In voorliggende aanvraag rijzen hierover twijfels. Het vermoeden bestaat dat een louter residentiële huiskavel zal ontstaan, los van een volwaardige landbouwexploitatie.*

*Voor de uitoefening van hobbylandbouw of landbouw in bijberoep dient gebruik gemaakt te worden van bestaande bedrijfszetels.*

*De ligging van de aanvraag binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied vereist bijkomend een landschappelijke toets, namelijk de beoordeling of de bedoelde werken in overeenstemming zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap, zijnde de esthetische toets.*

*Er dient vastgesteld dat de aanvraag evenmin deze toetsing doorstaat. DE bebouwing op de voorgestelde plaats tast onvermijdelijk het open karakter van het omringende landschap aan.*

*De nieuwbouw met eenvoudig industrieel voorkomen en dito materiaalgebruik, en zonder dat voorzien wordt in enige landschappelijke inkleding of groenscherm, is architecturaal en landschappelijk moeilijk verzoenbaar met de landelijke en landschappelijk waardevolle omgeving van de Scheldevallei.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning doorstaat noch de toetsing aan het agrarisch criterium noch aan het landschappelijk esthetisch criterium en is principieel niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.*

#### 2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

#### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel overweegt de verzoekende partij dat de het aangevraagde project gelegen in waardevol agrarisch gebied verenigbaar is met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 september 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit).

Volgens de verzoekende partij blijkt uit de tekst van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit samen gelezen met de tekst van artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit dat het aangevraagde project in overeenstemming is met het gewestplan zodat het aangevraagde project ten onrechte wordt geweigerd.

2.

De verwerende partij geeft aan dat uit de samenlezing van de voorschriften opgenomen in artikel 11.4.1 en artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat bouwwerken in landschappelijk waardevol agrarisch gebied op grond van een tweevoudig criterium worden getoetst:

- 1) Een planologisch criterium
- 2) Een esthetisch criterium

De toetsing aan het planologisch criterium houdt in dat de verwerende partij nagaat of het aangevraagde project in overeenstemming is met de bestemming agrarisch gebied, de toetsing aan het esthetisch criterium omvat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat het aangevraagde project voldoet aan zowel het planologische als het esthetische criterium.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat er twijfels rijzen bij het aangevraagde project. Uit de stukken blijkt volgens de verwerende partij dat het bedrijf van de verzoekende partij niet als een leefbaar landbouwbedrijf kan worden aangemerkt. Hoewel het begrip “leefbaar bedrijf” niet louter economisch mag worden benaderd, belet dit de verwerende partij niet rekening te houden met de geringe omvang van de activiteiten van de verzoekende partij. Er anders over oordelen zou betekenen dat de meeste geringe landbouwactiviteit een exploitantenwoning zou verantwoorden, wat in strijd is met de geest van het Inrichtingsbesluit.

Het komt de verwerende partij toe na te gaan of er vanuit stedenbouwkundig oogpunt sprake is van een werkelijk landbouwbedrijf, of er, op grond van de voorgelegde stukken, in alle redelijkheid kan worden aangenomen dat het aangevraagde project geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken in strijd met het agrarisch gebied.

Bovendien dient rekening te worden gehouden met wat in de bestreden beslissing wordt overwogen wat betreft het esthetisch karakter van het aangevraagde project.

De verwerende partij besluit dat de verzoekende partij er niet in slaagt *in concreto* aan te tonen dat het aangevraagde project in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan en dat de verwerende partij een onredelijke beslissing heeft genomen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het eerste middel houdt de verzoekende partij voor dat het aangevraagde project in overeenstemming is met de gewestplanbestemming en de stedenbouwkundige vergunning onterecht werd geweigerd.

2.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, kan niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel.

Evenmin kan een middel, waarin enkel een “onregelmatigheid” wordt aangevoerd, zonder dat uiteengezet wordt op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt, ontvankelijk worden bevonden.

De verzoekende partij verwijst in haar eerste middel naar de tekst van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit dat stelt:

“... ”

*De agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens 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. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”*

Vervolgens haalt zij ook de volgende tekst van artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit met betrekking tot de landelijke gebieden aan:

“ ...

*4.6.1. 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 gevaar brengen”.*

De verzoekende partij geeft aan dat uit het samenlezen van beide artikelen kan worden afgeleid dat het aangevraagde project in overeenstemming is met het gewestplan en de stedenbouwkundige vergunning bijgevolg ten onrechte wordt geweigerd.

3.

Uit haar betoog blijkt dat de verzoekende partij het niet eens is met de bestreden beslissing en dat zij er een aan de verwerende partij tegenovergestelde visie op nahoudt. Echter kan de uiteenzetting van eerste middel niet volstaan als afdoende uiteenzetting in de zin van artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit.

De vergunningverlenende overheid beschikt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met gewestplanbestemming landelijk waardevol agrarisch gebied over een ruime beoordelingsbevoegdheid, waarbij de Raad, in de uitoefening van zijn wettigheidscontrole, enkel bevoegd is na te gaan of de betrokken overheid bij het uitoefenen van deze bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij, door louter aan te geven dat het aangevraagde project naar haar oordeel wel overeenstemt met artikel 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit, niet omschrijft waarom de (andersluidende) visie van de verwerende partij in de bestreden beslissing onwettig zou zijn. Uit het louter weergeven van een eigen kijk kan wel blijken dat de verzoekende partij een andere visie heeft dan de verwerende partij, maar niet waarom de visie uit de bestreden beslissing onwettig zou zijn.

Het voorgaande noopt tot de conclusie dat de uiteenzetting van de verzoekende partij in het eerste middel als onontvankelijk dient te worden verworpen.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

1.

In het tweede middel geeft de verzoekende partij aan dat de aanvraag verenigbaar is met andere voorschriften.

Zij stelt dat de aanvraag:

- gelegen is aan de Meersstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg, hetgeen conform artikel 4.3.5, §4, 2° VCRO zelfs niet vereist is voor landbouwbedrijven;
- niet gelegen is aan een geklasseerde waterloop;
- niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied;
- geen deel uitmaakt van een park of een bos;
- niet het voorwerp uitmaakt van het opmaken van een MER.

Volgens de verzoekende partij wordt hier door de verwerende partij ten onrechte te weinig rekening mee gehouden.

2.

De verwerende partij stelt dat het tweede middel onontvankelijk is nu de verzoekende partij in het middel enkel verwijst naar artikel 4.3.5, §4, 2° VCRO en er verder geen door de bestreden beslissing geschonden geachte regelgeving wordt aangehaald, noch de wijze waarop de bestreden beslissing deze regelgeving schendt, en dit bijgevolg een schending inhoudt van artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit.

De verzoekende partij stelt terecht dat het aangevraagde project gelegen is aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Dit impliceert enkel dat dit aspect geen legaliteitsbelemmering vormt voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij wijst erop dat het aangevraagde project nog steeds dient te voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening. De ligging aan de gemeenteweg is daarbij geen cruciaal gegeven.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In dit middel geeft de verzoekende partij een opsomming van een aantal feitelijke elementen zijnde:

- de ligging van de aanvraag aan de Meersstraat als voldoende uitgeruste gemeenteweg;
- de aanvraag is niet gelegen aan een geklasseerde waterloop;
- de aanvraag is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied;
- de aanvraag maakt geen deel uit van een park of van een bos;
- de aanvraag vormt niet het voorwerp van het opmaken van een MER.

De verwerende partij heeft hier volgens de verzoekende partij ten onrechte geen rekening mee gehouden bij de beoordeling van het aangevraagde project.

2.

Zoals reeds aangehaald in het eerste middel blijkt uit het betoog van de verzoekende partij dat zij het niet eens is met de beslissing van de verwerende partij.

Echter kan ook de uiteenzetting in het tweede middel niet volstaan als afdoende uiteenzetting in de zin van artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit.

Het inhoudelijk bekritiseren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, kan derhalve niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel.

Evenmin kan een middel, waarin enkel een “onregelmatigheid” wordt aangevoerd, zonder dat uiteengezet wordt op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt, ontvankelijk worden bevonden.

Uit haar betoog in het tweede middel blijkt opnieuw dat de verzoekende partij het niet eens is met de bestreden beslissing en dat zij er een aan de verwerende partij tegenovergestelde visie op na houdt. Echter kan de uiteenzetting van tweede middel niet volstaan als afdoende uiteenzetting in de zin van artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

1.

In het derde middel stelt de verzoekende partij dat het aangevraagde project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Afgezien van het gegeven dat het aangevraagde project wél in overeenstemming is met de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen omvat de toetsing van het aangevraagde project aan de goede ruimtelijke ordening meer dan wat in de bestreden beslissing wordt besproken.

In de bestreden beslissing wordt geen rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand wat betreft de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing gaat voorbij aan het feit dat de omgeving van het aangevraagde project gekenmerkt wordt door alleen landbouwbedrijven en dat het aangevraagde project paalt aan een bestaand varkensbedrijf, zodat het weinig waarschijnlijk is dat het aangevraagde project het open karakter van de omgeving in het gedrang zou brengen. Het standpunt van de verzoekende partij vindt steun in de repliek van de stedenbouwkundige ambtenaar op één van de bezwaarschriften waarbij hij stelt: *“Er wordt tevens opgemerkt dat er in de buurt grotere bouwwerken terug te vinden zijn, welke een veel grotere impact hebben op het landschap”*.

De verzoekende partij stelt vast dat de bestreden beslissing focust op het feit dat de landbouwvennootschap van de verzoekende partij in 2004 failliet werd verklaard en waaruit ten onrechte wordt afgeleid dat de verzoekende partij slechts landbouwer in bijberoep is. Dit faillissement, meer dan 10 jaar geleden, had betrekking op een landbouwvennootschap die een varkenshouderij en vetmesterij omvatte en betrof niet de persoon van de verzoekende partij.

De verzoekende partij benadrukt dat uit haar aansluiting bij Acerta blijkt dat zij landbouwer is in hoofdberoep en zij geen andere inkomsten genereert dan die uit haar landbouwbedrijf. Het kleinschalig karakter van haar bedrijf doet hieraan geen afbreuk en betekent niet dat er in deze sprake is van een hobby.

Bovendien, mocht de verzoekende partij als landbouwer in bijberoep dienen te worden gekwalificeerd, staat dit niet gelijk aan een hobbyist. De pachtwet biedt ook bescherming aan landbouwers in bijberoep maar niet aan hobbyisten.

2.

Volgens de verwerende partij verliest de verzoekende partij in haar betoog uit het oog dat er onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen bestaan voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning. Een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening is niet relevant nu deze legaliteitsbelemmeringen niet kunnen worden geremedieerd. Eén weigeringsmotief kan volstaan om de bestreden beslissing te schragen.

De verwerende partij wijst erop dat zij bij de beoordeling van het esthetisch karakter van het aangevraagde project in alle redelijkheid heeft geoordeeld dat het project op de voorgestelde plaats het open karakter van het omringende landschap aantast. Daarnaast vormen het industrieel karakter, het materiaalgebruik en het gebrek aan enige landschappelijke inkleding of een groenscherm elementen die het aangevraagde project zowel architecturaal als landschappelijk moeilijk verzoenbaar maken met de landelijke en de landschappelijk waardevolle omgeving van de Scheldevallei.

De aanwezigheid van bestaande bebouwing betekent niet dat de schoonheidswaarde van het landschap niet verder moet worden beschermd. Het reeds aangetaste karakter van de omgeving kan niet worden ingeroepen ter verantwoording van een nog verdere aantasting van het landschappelijk waardevol karakter van het betrokken agrarisch gebied.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

In het derde middel geeft de verzoekende partij aan dat, zoals vereist in artikel 4.3.1, §2, 2°, de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening geen rekening heeft gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De verwerende partij negeert het gegeven dat er in de omgeving van het perceel enkel landbouwbedrijven aanwezig zijn en dat het zo weinig waarschijnlijk is dat het aangevraagde project het open karakter in de omgeving in het gedrang brengt.

De verzoekende partij benadrukt haar standpunt door aan te geven dat het aangevraagde project paalt aan een bestaand varkensbedrijf en dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn repliek op een bezwaarschrift stelt dat er in de buurt grotere bouwwerken te vinden zijn die een veel grotere impact hebben op het landschap.

Bovendien stelt de verzoekende partij vast dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd omwille van haar persoon. De bestreden beslissing focust te veel op het gegeven dat de landbouwvennootschap van de verzoekende partij in 2004 failliet werd verklaard waaruit ten onrechte wordt afgeleid dat de verzoekende partij ten hoogste als landbouwer in bijberoep kan worden beschouwd.

##### 2.

Het aangevraagde project behelst het bouwen van een paarden- en rundveestall met woning en een overdekte mestvaalt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De verzoekende partij betwist niet dat de aanvraag gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Voor de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden gelden de bestemmingsvoorschriften neergelegd in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit.

Uit de samenlezing van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit 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 het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en
- 2) een esthetisch, hetwelk inhoudt dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

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

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het aangevraagde project wordt geweigerd omwille van een niet te remediëren legaliteitsbelemmering:

“ ...

*De voorliggende aanvraag beoogt de bouw van een paarden- en rundveeststal met bijhorende bedrijfswoning op een perceel landbouwgrond; de aanvraag heeft aldus betrekking op de inplanting van een nieuwe landbouwbedrijfszetel in agrarisch gebied.*

*Het agrarisch gebied is bestemd voor de beroepslandbouw, en alle werken en handelingen die nuttig of nodig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn er toegelaten. De oprichting van een verblijfsgelegenheid bij een volwaardig landbouwbedrijf is hierbij vergunbaar voor zover deze noodzakelijk is voor het toezicht op het bedrijf en de woning een fysisch integrerend deel uitmaakt van het bedrijf.*

*Een nieuwe inplanting zoals hier aangevraagd, m.n. het opstarten van een nieuwe bedrijfseconomische activiteit in de landbouwsector op een onbebouwd perceel, inclusief een exploitantenwoning, wordt enkel aanvaard voor leefbare en volwaardige agrarische bedrijven.*

*In het aanvraagdossier wordt aangegeven dat de bouwheer landbouwer in hoofdberoep is. Uit het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, alsmede uit het aanvraagdossier, blijkt evenwel dat de aanvrager 15,81 ha in gebruik heeft, waarvan iets meer dan 1ha silomaïs en de rest tijdelijk of blijvend grasland. Verder beschikt de aanvrager over 10 runderen en 10 paarden.*

*Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling oordeelde dat deze landbouwactiviteit onmogelijk als volwaardig kan worden aangenomen; dat de aanvrager geen landbouwer in hoofdberoep is.*

*Dit standpunt wordt bijgetreden. De bovenvermelde landbouwactiviteiten van de bouwheer zijn dermate beperkt dat dit geen leefbare volwaardige landbouwactiviteiten betreft. Er zijn geen gegevens voorhanden die tot een andere conclusie kunnen leiden. Aanvrager kan hooguit beschouwd worden als landbouwer in bijberoep.*

*Er dient geconcludeerd dat niet kan aangetoond worden dat er momenteel sprake is van een leefbaar bedrijf, dat de aangevraagde constructies zullen ingeschakeld worden in een volwaardig bedrijf.*

*De aanvraag doorstaat de agrarische toets niet.*

*Er moet worden vermeden dat onder het voorwendsel van een agrarische bedrijfsvoering gebouwen met een andere feitelijke bestemming worden vergund binnen het agrarisch gebied. De aanvraag voor een nieuwe landbouwbedrijfszetel mag geen voorwendsel zijn om een gebouw met een residentiële of andere zonevreemde bestemming vergund te krijgen in het agrarisch gebied. In voorliggende aanvraag rijzen hierover twijfels. Het vermoeden bestaat dat een louter residentiële huiskavel zal ontstaan, los van een volwaardige landbouwexploitatie.*

*Voor de uitoefening van hobbylandbouw of landbouw in bijberoep dient gebruik gemaakt te worden van bestaande bedrijfszetels.*

*De ligging van de aanvraag binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied vereist bijkomend een landschappelijke toets, namelijk de beoordeling of de bedoelde werken in overeenstemming zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap, zijnde de esthetische toets.*

*Er dient vastgesteld dat de aanvraag evenmin deze toetsing doorstaat. De bebouwing op de voorgestelde plaats tast onvermijdelijk het open karakter van het omringende landschap aan.*

*De nieuwbouw met eenvoudig industrieel voorkomen en dito materiaalgebruik, en zonder dat voorzien wordt in enige landschappelijke inkleding of groenschermband, is architecturaal en landschappelijk moeilijk verzoenbaar met de landelijke en landschappelijk waardevolle omgeving van de Scheldevallei.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning doorstaat noch de toetsing aan het agrarisch criterium noch aan landschappelijk esthetisch criterium en is principieel niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*...*

De verzoekende partij laat dit motief dat noodzakelijk impliceert, gezien het gaat om een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering, dat verdere opportuniteitsoverwegingen met betrekking tot het aangevraagde project niet meer relevant is, zonder kritiek.

De Raad is in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole enkel bevoegd na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid inzake de beoordeling van het aangevraagde project naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verzoekende partij kan niet worden gevolgd wanneer zij aangeeft dat de verwerende partij bij de beoordeling van het project geen rekening heeft gehouden met de in de omgeving bestaande toestand wat betreft de toetsing van het aangevraagde project aan de goede ruimtelijke ordening, nu het aangevraagde project in de zin van artikel 4.3.1 VCRO niet werd getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

In het derde middel, zoals uiteengezet in het verzoekschrift, toont de verzoekende partij bovendien niet aan dat het voormelde weigeringsmotief onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn en bijgevolg geen afdoende motivering vormt voor de weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het aangevraagde project.

De weigeringsmotieven opgeworpen door de verzoekende partij in het derde middel die betrekking hebben op het weigeren van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning omwille van het niet sporen van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening zijn overtuigende motieven waarvan een eventuele onregelmatigheid zonder invloed is op het afdoende karakter van het aangehaalde weigeringsmotief dat betrekking heeft op het strijdig zijn van het

aangevraagde project met de gewestplanbestemming. De eventuele gegrondheid van kritiek op een overtollig motief kan niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.

Het middel wordt verworpen.

#### **D. Vierde middel**

1.

In het vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO

De verzoekende partij geeft aan dat de verwerende partij haar beslissing heeft geënt op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De motiveringsplicht zoals deze is vervat in artikel 4.7.23, §1 VCRO en de formele motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur zijn geschonden, nu de verwerende partij zich beperkt tot het verwijzen middels een stijlformule naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verwerende partij verwijst naar pagina 1 van de bestreden beslissing waarop het volgende te lezen staat:

“ ...

*Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 20 juni 2014.*

...”

De verzoekende partij is in haar betoog het woord ‘eensluidend’ vergeten.

De verzoekende partij heeft bovendien geen belang bij het invoeren van de voormelde schending nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een met de bestreden beslissing volledig gelijkloend verslag heeft opgesteld en de bestreden beslissing in de aanhef uitdrukkelijk verwijst naar dit verslag.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de bestreden beslissing strijdig is met de in artikel 4.7.23, §1 VCRO vervatte motiveringsplicht, nu hierin enkel wordt verwezen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 20 juni 2014. Volgens de verzoekende partij wijst geen enkel element er op dat zij haar beslissing heeft gesteund op hogergenoemd verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De Raad stelt, samen met de verwerende partij, vast dat de bestreden beslissing op pagina 1 het volgende vermeldt:

“ ...

*Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 20 juni 2014.*

...”

Met deze zinsnede wordt aangegeven dat de verwerende partij kennis heeft genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de inhoud ervan zich eigen maakt en er zich bij aansluit, hetgeen getuigt van een eigen beoordeling door de verwerende partij.

Het gegeven dat de motieven van het bestreden besluit volledig overeenstemmen met de beoordelingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, doet aan de vorige conclusie geen afbreuk. Niets belet de verwerende partij om de beoordeling van het aangevraagde in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen en het zich eigen te maken.

Er bestaat in dit verband geen vereiste dat de verwerende partij moet motiveren waarom zij het verslag volgt.

Het middel wordt verworpen.

## **E. Vijfde middel**

1.

1.1

In het vijfde middel roept de verzoekende partij de schending in van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de schending van de formele motiveringsplicht, de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, de schending van het redelijkheidsbeginsel en de schending van het rechtszekerheidsbeginsel, de gewekte verwachtingen en het gelijkheidsbeginsel.

1.2

Wat betreft de schending van de formele motiveringsplicht beperkt de verwerende partij zich tot het verwijzen middels een stijlformule naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Gezien er verder in de bestreden beslissing niet meer naar het verslag wordt verwezen kan de verzoekende partij niet weten wat er in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar staat en of de verwerende partij dit verslag is gevolgd en zij zich de inhoud ervan eigen maakt.

Bovendien impliceert afdoende motiveren dat er sprake is van een evenredigheid tussen de ernst van de beslissing en de motieven, en dat de aangevoerde motieven pertinent zijn en de beslissing verantwoorden.

1.3

In de bestreden beslissing wordt ook het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij geciteerd, echter laat de verwerende partij na te motiveren waarom zij dit advies volgt.

1.4

Tevens miskent de verwerende partij de motiveringsplicht nu zij in de bestreden beslissing onder de hoofding 'watertoets' vaststelt dat het aanvraagdossier een summiere toetsing bevat van de nodige beveiligingsmaatregelen om eventuele wateroverlast tegen te gaan zonder vervolgens uitgebreid te motiveren wat zij begrijpt onder onvoldoende garantie en waarbij zij zich beperkt tot het geven van één voorbeeld.

2.

De verwerende partij heeft geen rekening gehouden met alle accurate gegevens door de verzoekende partij in kader van het aangevraagde project voorgelegd waardoor er ook sprake is



van de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De verwerende partij concentreert zich in de bestreden beslissing echter op het volgens haar niet leefbaar karakter van het bedrijf van de verzoekende partij en het 'vermoeden' dat de verzoekende partij enkel het oprichten van een woning in agrarisch gebied voor ogen zou hebben.

Het vermoeden van de verwerende partij wordt door geen enkel stuk gestaafd. De aanvraag voor de woning is het gevolg van het driepartijenoverleg in 2013 waaruit blijkt dat de burgemeester zich verzet tegen de bouw van landbouwgebouwen zonder woongelegenheid.

Ook de wankelende motivering van de bestreden beslissing, zoals onder punt 1 aangehaald, maakt een schending uit van het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.

Het redelijkheidsbeginsel is geschonden nu de verwerende partij bij de afweging van de betrokken belangen niet op een redelijke wijze tot haar beslissing is gekomen, gezien de verwerende partij het belang van de verzoekende partij miskent door de stedenbouwkundige vergunning voor het aangevraagde project te weigeren, onder meer op basis van het faillissement van de landbouwvennootschap van de verzoekende partij in 2004, en de verzoekende partij zo de kans wordt ontnomen om haar landbouwbedrijf uit te breiden.

4.

Het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden nu de aanvraag in overeenstemming is met de geldende voorschriften inzake ruimtelijke ordening, andere voorschriften en de bestemming van het gebied, en de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning weigert op grond van de persoon van de verzoekende partij.

Daar waar de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar de bezwaren over de persoon van de verzoekende partij afwijst als ongegrond, volgt de verwerende partij deze onterecht wel.

5.

In haar antwoordnota verwijst de verwerende partij naar de weerlegging van het vierde middel waaruit moet blijken dat zij zich heeft aangesloten bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wat uitdrukkelijk in de bestreden beslissing werd vermeld door middel van het begrip "eensluidend" en waardoor de verzoekende partij weet dat dit verslag door de verwerende partij wordt gevolgd.

Ook het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij, geciteerd in de bestreden beslissing, wordt door de verwerende partij bijgetreden.

De verwerende partij kan zich beperken tot het stellen: "*dat dit advies wordt bijgetreden*" om zich het standpunt en de motieven in het negatief advies "eigen" te maken. Bovendien blijkt uit de tekst van de bestreden beslissing dat de verwerende partij zich niet heeft beperkt tot het zich eigen maken van het advies maar ook heeft gemotiveerd waarom zij het advies bijtreedt.

De motivering met betrekking tot de watertoets is afdoende, de verwerende partij heeft voorbeelden aangehaald om te illustreren waarom het aangevraagde project, op grond van het ingediende aanvraagdossier, onvoldoende garantie biedt wat betreft het beperken van eventuele wateroverlast.

De verzoekende partij toont de miskenning van de motiveringsplicht door de verwerende partij niet aan.

6.

Wat betreft de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel stelt de verwerende partij dat het aangevraagde project grondig onderzocht werd waarna zij tot de vaststelling komt dat de opgesomde activiteiten van de verzoekende partij dermate beperkt zijn dat er geen sprake kan zijn van een leefbaar bedrijf.

Omdat de verwerende partij verplicht is te beletten dat een aanvraag voor een nieuw landbouwbedrijf een voorwendsel vormt om een gebouw met een residentiële of andere zonevreemde bestemming vergund te krijgen in agrarisch gebied, is zij verplicht een zorgvuldig onderzoek te voeren.

De verzoekende partij kan bijgevolg niet worden gevolgd wanneer zij enkel aangeeft landbouwactiviteiten uit te oefenen. Op basis van de stukken uit het aanvraagdossier vermoedt de verwerende partij dat er in deze sprake is van de oprichting van een louter residentiële huiskavel los van een volwaardige landbouwexploitatie.

7.

Het gegeven dat aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd staat niet gelijk aan de schending van het redelijkheidsbeginsel.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd omwille van de strijdigheid van het aangevraagde project met de voorschriften van het geldend gewestplan. Het aangevraagde project doorstaat noch de toetsing aan het agrarisch criterium, noch de toetsing aan het landschappelijk esthetisch criterium.

8.

De verzoekende partij vergist zich wanneer zij aangeeft dat de stedenbouwkundige vergunning voor het aangevraagde project geweigerd wordt op grond van haar persoon. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd op grond van de strijdigheid van het aangevraagde project met de voorschriften van het geldend gewestplan, noch doorstaat het aangevraagde project de toets aan het agrarisch en het landschappelijk esthetisch criterium.

De verzoekende partij toont bovendien niet aan dat de verwerende partij een zekere rechtszekerheid heeft geschapen en dat zij deze niet naleeft, noch toont de verzoekende partij aan dat de verwerende partij in gelijkaardige gevallen anders heeft geoordeeld.

Er ligt geen schending van de beginselen van behoorlijk bestuur voor nu de verwerende partij de redenering ontwikkeld door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Op grond van de devolutieve werking doet de vergunningverlenende overheid, die uitspraak doet in het kader van het georganiseerd administratief beroep, uitspraak over het aangevraagde project op grond van een eigen beoordeling zonder daarbij gebonden te zijn door argumenten die werden aangewend of door adviezen die werden gegeven in de daaraan voorafgaande administratieve procedure.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

1.1

Wat betreft de schending van de formele motiveringsplicht omwille van de motivering middels een stijlformule kan worden verwezen naar wat in het vierde middel wordt uiteengezet.

De Raad stelt, samen met de verwerende partij, vast dat de bestreden beslissing op pagina 1 het volgende vermeldt:

“ ...

*Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 20 juni 2014.”*

Met deze zinsnede wordt aangegeven dat de verwerende partij kennis heeft genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de inhoud ervan en er zich bij aansluit, hetgeen getuigt van een eigen beoordeling door de verwerende partij.

Het gegeven dat de motieven van het bestreden besluit volledig overeenstemmen met de beoordelingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, doet aan de vorige conclusie geen afbreuk. Niets belet de verwerende partij om de beoordeling van het aangevraagde in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen en het zich eigen te maken.

Er bestaat in dit verband geen vereiste dat de verwerende partij moet motiveren waarom zij het verslag volgt.

## 1.2

Wat betreft de verwijzing van de verwerende partij in de bestreden beslissing naar het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij kan de verwerende partij haar beslissing (onder meer) motiveren door verwijzing naar een advies op voorwaarde dat:

- de inhoud van het advies kenbaar is voor de bestuurde;
- het advies zelf afdoende gemotiveerd is;
- de inhoud van het advies wordt bijgetreden in de uiteindelijke beslissing;
- er geen tegenstrijdige adviezen zijn;
- het advies waarnaar verwezen wordt, voldoet aan de formele en materiële zorgvuldigheidsplicht, namelijk dat het inhoudelijk en naar wijze van totstandkoming zorgvuldig is.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij het advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling bijtreedt en onder meer op basis van de motivering in dat advies de stedenbouwkundige vergunning weigert. De verwerende partij kan er zich toe beperken te zeggen dat “*dit standpunt wordt bijgetreden*” en zodoende het standpunt en de motieven van het departement tot de hare maken.

De aanvrager van de vergunning, in dit geval de verzoekende partij, dient dan wel in hetzelfde besluit kennis te krijgen van (de motivering van) het advies. Dit is mogelijk door het advies toe te voegen aan de beslissing of het op te nemen in de beslissing. Op die manier kan de verzoekende partij de motieven die de verwerende partij zich eigen heeft gemaakt, nagaan en vaststellen waarom de verwerende partij overgegaan is tot de weigering van de vergunning. Anderzijds dient het advies dat wordt bijgetreden en dat de redenen bevat van de weigering van de vergunning, zelf afdoende gemotiveerd te zijn.

De Raad stelt vast dat het advies is opgenomen in de bestreden beslissing en dat het afdoende gemotiveerd is en niet als kennelijk onredelijk of onzorgvuldig kan worden beschouwd.

## 1.3

Tot slot wat betreft de motivering met betrekking tot de watertoets in de bestreden beslissing stelt de Raad vast dat in de bestreden beslissing duidelijk wordt gemotiveerd waarom niet met zekerheid kan worden gesteld dat het aangevraagde project het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet schendt.

In de bestreden beslissing staat het volgende te lezen:

“ ...

*Aangezien het ontwerp gelegen is binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied en deels in een risicozone voor overstromingen, het gevolg van de ligging binnen de Scheldemeersen, is de watertoets een aandachtspunt en dienen de nodige veiligheidsmaatregelen getroffen om de gevolgen van eventuele wateroverlast tegen te gaan.*

*Voorliggend aanvraagdossier behandelt summier de toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening doch biedt onvoldoende garantie aangaande het beperken van de eventuele wateroverlast. Zo ontbreken essentiële gegevens in verband met de totale oppervlakte geplande verharding en de situering ervan, alsook is er geen informatie aangaande het huidige en mogelijk te wijzigen maaiveld en de verhouding van de voorziene vloerplas hiertegenover. Op heden kan op basis van het voorliggende dossier niet verzekerd worden dat voldoende oplossingen geboden worden om het schadelijk effect voor het watersysteem te vermijden.*

*Vooralsnog kan niet gesteld worden dat het gevraagde de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet schaadt.”*

Uit deze passus blijkt duidelijk dat de verwerende partij op basis van het summier gestoffeerde aanvraagdossier tot de vaststelling komt dat er in dat dossier te weinig gegevens aanwezig zijn om de impact van het aangevraagde project op de waterhuishouding te beoordelen. De verzoekende partij kan niet worden gevolgd wanneer zij aangeeft dat hoger geciteerde motivering de toets aan de motiveringsplicht niet doorstaat.

Naast de vaststelling dat deze motivering als afdoende en als niet foutief of kennelijk onredelijk kan worden beschouwd, komt het de verzoekende partij toe op basis van concrete en afdoende gegevens aan te tonen dat de door de verwerende partij ontwikkelde motivering geënt is op foutieve gegevens of als kennelijk onredelijk dient te worden aangemerkt.

De verzoekende partij slaagt er niet in aan te tonen dat de motivering wat betreft de watertoets gestoeld is op foutieve gegevens of als kennelijk onredelijk kan worden gekwalificeerd.

Bovendien betreft het een overtollig motief, nu de vastgestelde planologische onverenigbaarheid volstaat om de weigering in rechte te dragen. Zelfs indien de kritiek van de verzoekende partij op de doorgevoerde watertoets gegrond zou zijn, kan dit niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

2.

2.1

De verzoekende partij geeft vervolgens aan dat zij alle accurate gegevens heeft voorgelegd maar dat de verwerende partij hieraan voorbijgaat, meer nog, dat zij zich in de bestreden beslissing focust op het gegeven dat de verzoekende partij geen leefbaar landbouwbedrijf heeft en dat er een ‘vermoeden’ bestaat dat de verzoekende partij enkel streeft naar het oprichten van een woning in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

2.2

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

### 2.3

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich bij de beoordeling van het aangevraagde project onder meer gesteund heeft op het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame landbouwontwikkeling. Uit dat advies blijkt dat er in deze niet kan worden gesproken van een leefbaar landbouwbedrijf in hoofde van de verzoekende partij.

De verwerende partij heeft dit advies opgenomen in de bestreden beslissing en treedt het daarin ontwikkelde standpunt bij.

De verzoekende partij geeft in haar betoog aan niet akkoord te kunnen gaan met de visie van de verwerende partij. Zij slaagt er echter niet in aan te tonen dat er in deze wel sprake is van een leefbaar landbouwbedrijf. De door haar bijgebrachte stukken zijn dezelfde als die hebben geleid tot het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij.

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat de verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat zij zich niet kan vinden in de weigering van de stedenbouwkundige vergunning. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij en de beoordeling van het agrarisch criterium als onderdeel van de planologische toets van het aangevraagde project overdoen.

Het is aan de verzoekende partij die de beoordeling van de verwerende partij met betrekking tot het al dan niet leefbaar karakter van haar bedrijf betwist om aan te tonen dat de verwerende partij hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project niet als leefbaar landbouwbedrijf dient te worden beschouwd.

De verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat de verwerende partij het aangevraagde project hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze heeft uitgevoerd.

De verzoekende partij slaagt er niet in te overtuigen en aan te tonen dat er in deze sprake is van een leefbaar landbouwbedrijf en dat de beoordeling van de verwerende partij als onzorgvuldig dient te worden bestempeld.

## 3.

### 3.1

De verzoekende partij geeft aan dat nu de stedenbouwkundige vergunning door de verwerende partij wordt geweigerd zij het belang van de verzoekende partij miskent en zij de verzoekende partij de kans ontnemt haar landbouwbedrijf uit te breiden en dit bijgevolg een schending inhoudt van het redelijkheidsbeginsel.

### 3.2

Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de vergunningverlenende overheid beschikt. De verwerende partij beschikt ter zake over een discretionaire beoordelingsruimte. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

### 3.3

Zoals reeds hoger aangehaald toont de verzoekende partij op geen enkele manier aan dat er in deze sprake is van een foutieve of een kennelijk onredelijke beslissing en strijdt de bestreden beslissing bijgevolg niet met het redelijkheidsbeginsel.

## 4.

### 4.1

Tot slot stelt de verzoekende partij dat hoewel het aangevraagde project in overeenstemming is met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening en andere voorschriften, de stedenbouwkundige vergunning voor het project wordt geweigerd en dit op grond van de persoon van de verzoekende partij. Naast een schending van het rechtszekerheidsbeginsel zou er ook sprake zijn van de schending van het gelijkheidsbeginsel.

De verwerende partij zou ten onrechte het bezwaarschrift, dat bezwaren met betrekking tot de persoon van de verzoekende partij bevat, weerhouden hebben, daar waar de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit bezwaar als ongegrond afwijst.

### 4.2

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij die rechtsonderhorige moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

De verzoekende partij geeft aan dat nu het aangevraagde project naar haar mening in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en andere voorschriften dit automatisch het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor dat project inhoudt.

Echter dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing tot de vaststelling komt dat het aangevraagde project niet overeenstemt met de planologische bestemming van het betrokken perceel en dat de stedenbouwkundige vergunning mede op grond daarvan wordt geweigerd. Zoals hoger reeds meerdere keren benadrukt slaagt de verzoekende partij er niet in aan te tonen dat er in deze sprake is van een foutieve, laat staan een kennelijk onredelijke beslissing.

Bovendien dient er aan herinnerd te worden dat er in hoofde van de verzoekende partij geen subjectief recht op een stedenbouwkundige vergunning bestaat.

### 4.3

Wat betreft de schending van het gelijkheidsbeginsel kan er slechts sprake zijn van een schending indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve verantwoording bestaat. De verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden moet dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

Ook hier beperkt de verzoekende partij zich tot het poneren van haar stelling zonder middels enig concreet of precies gegeven aan te tonen waarop zij haar stelling steunt.

Het middel wordt verworpen.

## **VI. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 4.8.28, §2 VCRO legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 oktober 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT