

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 19 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0627  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0473-A

Verzoekende partij	de <b>LEIDEND AMBTENAAR</b> van het departement OMGEVING  vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de heer <b>Kris STROEF</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem van 16 augustus 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een paarden- en schapenstal met opslag van landbouwmateriaal, voeders en mest op de percelen gelegen te Maldegem, Margareta Van De Vaghevierelaan 11, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 835f, 835g, 835h, 835k, 836k, 837k, 837l, 838g en 840f.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 27 juli 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 juli 2018.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 12 mei 2016 (datum van ontvangst) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van een paarden- en schapenstal met opslag landbouwmaterieel, voeders en mest”* op de percelen gelegen te Maldegem, Margareta Van De Vaghevierelaan 11.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 juni 2016 tot en met 2 juli 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij adviseert op 14 april 2016 ongunstig:

“ ...

*Uw adviesaanvraag over bouw paarden- en schapenstal met opslag van landbouwmateriaal werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt een ongunstig advies gegeven.*

*De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, en is gelegen in agrarisch gebied. Het betreft het bouwen van een stalling bij een zonevreemde woning. De aanvrager is afkomstig uit een landbouwmilieu maar de aanvraag moet gezien worden in de hobbysfeer (zie bijgevoegde toelichtingsnota in het dossier).*

*Gelet op de recente onderstaande berichtgeving (mei 2016) kunnen stallingen voor weidedieren in de hobbysfeer en niet-beroepsmatige paardenhouderij niet meer aanvraag worden.*

*“Meerdere arresten van de Raad van State en Raad voor Vergunningsbetwistingen hebben geoordeeld dat het houden van paarden voor hobbydoeleinden strijdig is met de bestemming “agrarisches gebied”. Nieuwe stallen voor het houden van paarden zijn dus onvergundbaar in agrarisch gebied, zelfs al wordt aan deze omzendbrief voldaan. ...”*  
*Het Departement Landbouw en Visserij geeft bijgevolg een ongunstig advies voor deze aanvraag.*

*...”*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 22 juli 2016 gunstig:

*“ ...*

*De aanvraag behelst het bouwen van een paarden- en schapenstal met opslag landbouwmateriaal, voeders en mest en dit bij een recent herbouwde zonevreemde woning. De aanvraag werd op 1 2151201 6 ingediend, gebaseerd op de Omzendbrief RO/2002/01: Richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven en voldoet ook hieraan.*

*Het betreft een stalling voor 2 paarden en schapen i.f.v. een hobbyactiviteit. De stalling wordt uitgevoerd in hout op een bakstenen sokkel.*

*De omgevingsintegratie werd opgezet in samenwerking met de provinciale dienst landbouwinintegratie.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden er geen bezwaren ingediend.*

*Noch de ruimtelijke draagkracht van het gebied, noch de aanwezige bestemmingen in de onmiddellijke omgeving worden door de aangevraagde werken in het gedrang gebracht of verstoord. De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en komt dus in aanmerking voor vergunning*

*...”*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 16 augustus 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

*“ ...*

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:*

*De aanvraag behelst het bouwen van een paarden- en schapenstal met opslag van landbouwmateriaal, voeders en mest en dit bij een recent herbouwde zonevreemde woning.*

*De aanvraag werd op 12/5/2016 ingediend, gebaseerd op de Omzendbrief RO/2002/01: Richtlijn voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven en voldoet ook hieraan.*

*(...)*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar uitgebracht op 22 juli 2016 en heeft zich in de zitting van 16 augustus 2016 hierbij NIET aangesloten.*

*Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat het voorstel van een paarden- en schapenstal van dergelijke omvang in landschappelijk waardevol agrarisch gebied in strijd met de goede ruimtelijke ordening.*

*...”*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 3 oktober 2016 (datum van ontvangst) administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 november 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

### 2.3 De juridische aspecten

(...)

*Gelet op de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied dient zowel het agrarisch als het landschappelijk esthetisch criterium beoordeelt.*

*Het departement Landbouw en Visserij is van mening dat de aanvraag niet kan beschouwd worden als zijnde in functie van een landbouwbedrijf.*

*Evenwel blijkt uit het dossier dat de aanvrager wel degelijk de intentie heeft om een kleinschalig of gelegenheidslandbouwbedrijf uit te baten of op te starten. De aanvrager beschikt over een landbouw- en exploitatienummer en exploiteert volgens de verzamelaanvraag 8 hectare grasland.*

*Gelet op het feit dat de aanvrager tot op heden binnen de site over geen stalling beschikt, ontstaat de vraag om stallingsruimte te ontwikkelen om de opstart van een kleinschalig landbouwbedrijf mogelijk te maken. Gebouwen in functie van veeteelt, meer bepaald de kweek van schapen, worden beschouwd als voor het (gelegenheids)landbouwbedrijf noodzakelijke gebouwen en doorstaan in principe de agrarische toets. Gelet op de aanwezigheid van een woning stelt zich geen probleem met het toezicht op de dieren.*

*Voor dergelijke (gelegenheids)landbouwbedrijven is het belangrijk dat er geen, wanverhouding ontstaat tussen aantal dieren, grasland en bebouwd oppervlak. Voorliggend project beoogt de oprichting van een stal met een gelijkvloers bebouwd oppervlak van 208 m<sup>2</sup> en een grotendeels benutbaar dakvolume. De aanvrager beoogt het houden van 70 moederdieren en de jaarlijkse lammeren. Het beschikbaar grondareaal bedraagt ongeveer 8 hectare.*

*Uit bovenvermelde gegevens dient besloten dat er geen wanverhouding bestaat en lijkt het aannemelijk dat de intentie van de aanvraag bestaat uit de oprichting van een duurzame landbouwexploitatie.*

*Ook de opbouw en de inrichting van het gebouw doet dit vermoeden en lijkt geen voorwendsel om een ander gebouw dan een agrarisch bedrijfsgebouw op te richten.*

*Enkel wordt een voorbehoud gemaakt over de inrichting van 2 paardenboxen louter voor het recreatief houden van paarden. Binnen de stal wordt 46 m<sup>2</sup> stalruimte voorzien voor 70 schapen en lammeren en 24 m<sup>2</sup> stalruimte voor 2 paarden. Uit het dossier blijkt dat de aanvrager louter recreatief paarden houdt. In recente arresten van de Raad van State en Raad voor Vergunningsbetwistingen werd geoordeeld dat het houden van paarden voor hobbydoeleinden strijdig is met de bestemming “ agrarisch gebied ” (...). De voorgestelde stallingsruimte voor paarden kan niet worden aanvaard. In dit geval lijkt het aangewezen dat de ruimte voor paarden dient aangewend voor de stalling van schapen. Een totale stallingsruimte van 70 m<sup>2</sup> voor het houden van 70 schapen is aanvaardbaar.*

*Bijgevolg is het aangewezen om bij het eventueel verlenen van de stedenbouwkundige vergunning in toepassing van artikel 4.2.19. van de VCRO de voorwaarde op te leggen*

*om enkel schapen te stallen in het gebouw. Op deze manier wordt een voldoende garantie opgelegd om het afglijden naar een louter recreatief gebruik te vermijden.*

*Dit houdt echter niet in dat in een agrarisch gebied elk landbouwbedrijf om het even waar kan worden toegelaten of kan uitbreiden. Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts worden verleend indien zij verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. De ligging van de aanvraag binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied benadrukt dit gegeven en legt bijkomend de toetsingsvoorwaarde op dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap, zijnde de esthetische toets.*

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

*Het eigendom is gelegen binnen het open agrarisch gebied rond de landelijke kern van Middelburg. Dit gebied wordt gekenmerkt en gevormd door grootschalige cultuurgronden vaak omgeven door dijken, dreven en waterlopen en wordt doorsneden door het Leopoldkanaal en Schipdonkkanaal. Binnen deze zone komt een verspreide bebouwing voor, bestaande uit een afwisseling van actieve landbouwbedrijven, uitgedoofde landbouwexploitaties en enkele residentiële woningen.*

*Ook binnen de site zijn deze landschapswaarden duidelijk aanwezig. Dit blijkt onder meer uit de aanwezigheid van bomenrijen, hagen en struiken.*

*Om de voorgestelde inplanting van de stal mogelijk te maken dienen verschillende bomen langs de perceelsgrens gerooid waardoor de bestaande landschapswaarden worden aangetast, geenszins is er sprake van dat de bestaande landschapswaarden worden gevrijwaard.*

*Binnen de site zijn alternatieve inplantingen mogelijk zonder aantasting van deze landschappelijke waarden. Zo zullen bv door de inplanting te verschuiven richting de aanwezige bebouwing de bestaande groenvoorzieningen langs de perceelsrand kunnen behouden worden. Ook het 90° draaien van het gebouw zal voor een betere integratie zorgen. Door gebruik te maken van een gemeenschappelijke oprit wordt een ruimtelijk meer verantwoorde aansluiting / integratie gemaakt met de bestaande bebouwing.*

*Bijgevolg dient besloten dat de aanvraag niet voldoet aan het landschappelijk esthetisch criterium en niet voor vergunning in aanmerking komt.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.*

*...*

Na de hoorzitting van 29 november 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 januari 2017 gegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### 2.3 De juridische aspecten

*(...)*

*Gelet op de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied dient zowel het agrarisch als het landschappelijk esthetisch criterium beoordeelt.*

*Het departement Landbouw en Visserij is van mening dat de aanvraag niet kan beschouwd worden als zijnde in functie van een landbouwbedrijf.*

*Evenwel blijkt uit het dossier dat de aanvrager wel degelijk de intentie heeft om een kleinschalig of gelegenheidslandbouwbedrijf uit te baten of op te starten. De aanvrager beschikt over een landbouw- en exploitatienummer en exploiteert volgens de verzamelaanvraag 8 hectare grasland.*

*Gelet op het feit dat de aanvrager tot op heden binnen de site over geen stalling beschikt, ontstaat de vraag om stallingsruimte te ontwikkelen om de opstart van een kleinschalig landbouwbedrijf mogelijk te maken. Gebouwen in functie van veeteelt, meer bepaald de kweek van schapen, worden beschouwd als voor het (gelegenheids)landbouwbedrijf noodzakelijke gebouwen en doorstaan in principe de agrarische toets. Gelet op de aanwezigheid van een woning stelt zich geen probleem met het toezicht op de dieren.*

*Voor dergelijke (gelegenheids)landbouwbedrijven is het belangrijk dat er geen, wanverhouding ontstaat tussen aantal dieren, grasland en bebouwd oppervlak. Voorliggend project beoogt de oprichting van een stal met een gelijkvloers bebouwd oppervlak van 208 m<sup>2</sup> en een grotendeels benutbaar dakvolume. De aanvrager beoogt het houden van 70 moederdieren en de jaarlijkse lammeren. Het beschikbaar grondareaal bedraagt ongeveer 8 hectare.*

*Uit bovenvermelde gegevens dient besloten dat er geen wanverhouding bestaat en lijkt het aannemelijk dat de intentie van de aanvraag bestaat uit de oprichting van een duurzame landbouwexploitatie.*

*Ook de opbouw en de inrichting van het gebouw doet dit vermoeden en lijkt geen voorwendsel om een ander gebouw dan een agrarisch bedrijfsgebouw op te richten.*

*Dit houdt echter niet in dat in een agrarisch gebied elk landbouwbedrijf om het even waar kan worden toegelaten of kan uitbreiden. Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts worden verleend indien zij verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. De ligging van de aanvraag binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied benadrukt dit gegeven en legt bijkomend de toetsingsvoorwaarde op dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap, zijnde de esthetische toets.*

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

*Het eigendom is gelegen binnen het open agrarisch gebied rond de landelijke kern van Middelburg. Dit gebied wordt gekenmerkt en gevormd door grootschalige cultuurgronden vaak omgeven door dijken, dreven en waterlopen en wordt doorsneden door het Leopoldkanaal en Schipdonkkanaal. Binnen deze zone komt een verspreide bebouwing voor, bestaande uit een afwisseling van actieve landbouwbedrijven, uitgedoofde landbouwexploitaties en enkele residentiële woningen.*

*Ook binnen de site zijn deze landschapswaarden duidelijk aanwezig. Dit blijkt onder meer uit de aanwezigheid van bomenrijen, hagen en struiken.*

*Om de voorgestelde inplanting van de stal mogelijk te maken dienen verschillende bomen langs de perceelsgrens gerooid waardoor de bestaande landschapswaarden worden aangetast, geenszins is er sprake van dat de bestaande landschapswaarden worden gevrijwaard.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is in haar verslag van oordeel dat door de voorgestelde inplanting de bestaande landschapswaarden niet worden gevrijwaard, nu langs de perceelsgrens verschillende bomen dienen te worden gerooid.*

*Vooreerst dient vastgesteld te worden dat de aanvragers voorafgaand overleg hebben gepleegd met de Provinciale Dienst Landbouw en Platteland en deze tevens heeft verzocht een landschapsintegratieplan op te maken.*

*Aldus werd geopteerd, zoals blijkt uit de ingediende plannen en het landschapsintegratieplan voor een stalling "type veldschuur, met houtafwerking en faunakasten. Dit type van stalling, mede door de gebruikte materialen en faunakasten, integreert zich in de onmiddellijke omgeving en sluit aan bij de bebouwing inherent actieve landbouwbedrijven, welke mede het landschap kenmerken.*

*Het landschapsintegratieplan voorziet ter hoogte van de oostgevel het rooien van een vijftal jonge knotbomen.*

*Nu het oostelijk aanpalend weiland deel uitmaakt van de exploitatie van de aanvragers belet niets dat deze te rooien knotbomen, worden vervangen door vijf nieuw aan te planten knotbomen, rekening houdende met de voorziene gevelopeningen en ongeveer in het verlengde van de te behouden bestaande jonge knotbomen.*

*Door deze aanplant als bijzondere voorwaarde op te leggen, wordt de bestaande lijnbeplanting, als begrenzing van de bedrijfszetel hersteld en bekrachtigd.*

*Bovendien bestaat er aldus geen noodzaak tot het verder opschuiven van de aangevraagde stalling richting bestaande woning en bijgebouw.*

*Tussen de voorziene stalling en het bestaande bijgebouw is er een afstand van 8.00 m. Door deze beperkte afstand en de opnieuw aan te planten knotbomen ter hoogte van de oostgevel, vindt de op te richten stalling voldoende aansluiting bij de bestaande woning en bijgebouw, waarmee de stalling wordt geclusterd.*

*Ditzelfde plan voorziet bovendien ter hoogte van de oostelijke perceelsgrens van de aanpalende weide een nieuwe lijnbeplanting, bestaande uit nieuwe knotbomen 10 m uit elkaar.*

*Deze lijnbeplanting zal derhalve een nieuw landschapselement vormen, mede kenmerkend voor de omgeving, waardoor duidelijk wordt aangegeven dat het desbetreffend weiland, hoort bij de bestaande en beoogde exploitatie van de aanvragers en de thans aangevraagde stalling (type veldschuur).*

*Tenslotte is het in de gegeven context geenszins noodzakelijk de stalling dermate te draaien dat de toegang van dieren en voertuigen kan worden genomen tussen de woning en het bestaande bijgebouw.*

*Dit zou leiden tot bijkomende verharding op het terrein en omwille van veiligheid en hygiëne geenszins bijdragen tot een goede woonkwaliteit in de woning.*

*Daarnaast moet worden vastgesteld dat de toegang/oprit tot de stalling aan de zijde van de openbare weg beperkt blijft tot 3.25 m. en overeenkomstig het landschapsintegratieplan de aanplant van een hazelaarstruweel wordt voorzien.*

*De gevraagde stalling brengt de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang en is aldus verenigbaar met het esthetisch criterium van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied mits hierna volgende bijzondere voorwaarde.*

#### *2.4    De goede ruimtelijke ordening*

*Zoals reeds onder de behandeling van de juridische aspecten werd aangegeven wordt de aangevraagde stalling opgetrokken in bescheiden, esthetisch verantwoorde materialen die een integratie in het landschap en de onmiddellijke omgeving waarborgen.*

*Daarenboven werd geopteerd voor een type "veldschuur" wat refereert naar gebouwen inherent aan de landbouwexploitatie en dito bedrijfszetels, welke mede het landschap bepalen.*

*De kroonlijst- en nokhoogte blijft beperkt en mede door het type architectuur en de gebruikte materialen blijft de op te richten stalling ondergeschikt aan de bestaande woning, waardoor deze stalling binnen de onmiddellijke omgeving en bestaande bebouwing niet als dominant zal overkomen.*

*Door de uitvoering van het door de provinciale dienst Landbouw en Platteland voorziene landschapsintegratieplan en het opleggen van de hierna voorziene bijzondere voorwaarde, worden bestaande lijnbeplantingen behouden, hersteld of versterkt.*

*De inplanting wordt voorzien' op 8 meter van het bestaande bijgebouw en sluit derhalve voldoende aan bij de bestaande bebouwing, waarmee de op te richten stalling één cluster zal vormen.*

*De verhardingen blijven beperkt tot een oprit van  $\pm 3.25$  m breed en diep. Vooraan wordt bijkomend een hazelaarstruweel voorzien. De op te richten stalling wordt dus ook aan de straatzijde op een aanvaardbare manier ingepast.*

*De bestaande agrarische en landschap structuren worden niet aangetast.*

*De op te richten stalling is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.*

#### *2.5    Conclusie*

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden :*

- De knotwilgen dienen heraan geplant in dezelfde rij*
- De voorwaarden zoals opgenomen in de adviezen zijn na te leven.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.



#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van artikel 4.7.21, §1, eerste lid en 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de rechten van verdediging, het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het materiële motiveringsbeginsel.

1.1

In haar eerste middelonderdeel houdt de verzoekende partij voor dat de aanvraag geen betrekking heeft op een professionele activiteit, maar dat het slechts een hobbymatig karakter heeft. Ze verwijst hiervoor naar het advies van het Departement Landbouw en Visserij en het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en stelt dat de verwerende partij aan deze adviezen voorbijgaat door voor te houden dat de aanvrager de intentie heeft om een kleinschalig of gelegenheidslandbouwbedrijf uit te baten of op te starten. Ze is verder ook van oordeel dat er uit de bestreden beslissing niet kan afgeleid worden op welke stukken de verwerende partij zich daarvoor gesteund heeft, noch waarom ze afwijkt van andersluidende standpunten. De verzoekende partij stelt verder dat het hebben van een landbouw- en exploitatienummer en een bepaalde hoeveelheid grasland absoluut onvoldoende zijn om bovenvermelde standpunten te weerleggen. Ze meent ook dat de verwerende niet zeker is van een duurzame landbouwexploitatie, aangezien het voor haar slechts *“aannemelijk lijkt dat de intentie van de aanvraag bestaat uit de oprichting van een duurzame landbouwexploitatie”*.

De verzoekende partij meent dat uit het in bezit hebben van 34 schapen en twee paarden en de intentie van een kweekactiviteit tot ongeveer 70 schapen niet afgeleid kan worden dat er sprake is van een professionele landbouwactiviteit. Wat de kweekactiviteit betreft, duidt de verzoekende partij erop dat deze activiteit een onzekere toekomstige gebeurtenis betreft, waardoor er geenszins sprake is van een bestaande landbouwactiviteit.

De verzoekende partij besluit dat de aangevraagde stal niet in functie staat van een beroepsmatig uitgebaat (para)-agrarisch bedrijf zodat er een planologische onverenigbaarheid is. In het verlengde hiervan wijst ze nogmaals op de andersluidende adviezen zodat ze meent dat de verwerende partij ter zake een strengere motiveringsplicht had, waaraan niet werd voldaan.

De verzoekende partij merkt vervolgens nog op dat in de bestreden beslissing gezwezen wordt over het houden van de twee paarden, die eveneens voorzien waren in de stalling te worden ondergebracht. Ze benadrukt dat het recreatief houden van paarden, ook al zou dit in dezelfde stal gebeuren, niet verenigbaar is met het agrarisch gebied. Ze merkt tevens op dat er ook geen voorwaarde aan de vergunning werd verbonden dat enkel schapen mogen gestald worden, zoals voorgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

## 1.2

In een tweede middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat de toetsing van het esthetische criterium een verstrengde toets van de goede ruimtelijke ordening inhoudt. Volgens haar getuigt de beoordeling en de motivering ter zake in de bestreden beslissing niet van een zorgvuldig doorgevoerde verstrengde toets.

Wat de bestaande schoonheidswaarden van het gebied betreft, merkt de verzoekende partij op dat de verwerende partij enerzijds deze waarden uitdrukkelijk erkent en stelt dat die door de aanvraag zullen worden aangetast, terwijl er anderzijds verwezen wordt naar een landschapsintegratieplan om te proberen stellen dat de schoonheidswaarden niet in het gedrang komen. De verzoekende partij bekritiseert vervolgens dit landschapsintegratieplan en stelt samengevat dat de nieuwe aanplanting niet zal voorkomen dat de landschapswaarden worden aangetast. In het licht daarvan verwijst ze naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die stelde dat alternatieve locaties mogelijk zijn. Ze stelt vast dat de verwerende partij ook hieraan voorbij gaat.

Tot slot levert de verzoekende partij nog kritiek op de bijkomende oprit van ongeveer 3,25 meter en stelt ook hier een tegenstrijdigheid vast tussen de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij, terwijl deze laatste niet motiveert waarom wordt afgeweken.

## 2.

Onder verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst de verwerende partij erop dat ze gelijkluidend geoordeeld heeft over de planologische verenigbaarheid. Ze stelt dat de tussenkomende partij geregistreerd is als landbouwer, voldoende grasland heeft en de schapen houdt als nevenactiviteit. De voorwaarde van een bestaande landbouwactiviteit is volgens de verwerende partij niet houdbaar, want dit zou nieuwe landbouwactiviteiten in het agrarisch gebied onmogelijk maken. Ze besluit omtrent het eerste middelonderdeel dat de gevraagde stal een voor het bedrijf noodzakelijk gebouw is, en zone-eigen is.

Voor het tweede middelonderdeel verwijst de verwerende partij opnieuw naar haar motivering in de bestreden beslissing. Ze stipt hierbij aan dat de vermelding dat de landschapswaarden aangetast zijn een materiële vergissing betreft die het gevolg is van het kopiëren van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit het geheel van de motivering blijkt evenwel volgens haar dat ze van oordeel is dat de aanvraag zich goed in de omgeving inpast, mits het opleggen van een bijkomende voorwaarde. Ze licht toe dat het duidelijk is dat de heraanplanting van de te rooien knotwilgen moet gebeuren als voortzetting van de bestaande lijnbeplanting. Ze is van oordeel dat de oplegde voorwaarde voldoende duidelijk is en dat de heraanplanting een bevestiging vormt van de bestaande landschaps- en lijnstructuren zodat hieruit niet afgeleid kan worden dat een zichtscherm wordt opgetrokken om storende gebouwen van het zicht te onttrekken.

## 3.

Met betrekking tot het eerste middelonderdeel benadrukt de tussenkomende partij dat de verwerende partij het werkelijke voorwerp moet bepalen, ook al heeft ze in haar toelichtingsnota

opgegeven dat het gaat om een bijkomende hobbyactiviteit. Ze verwijst naar haar administratief beroepschrift waar ze het advies van het Departement Landbouw en Visserij heeft bekritiseerd en naar de motiveringsnota van het adviesbureau Goethals-Bauwens waarin werd aangetoond dat het wel degelijk gaat om een bedrijfsmatige exploitatie.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij uitgaat van een selectieve lezing van de bestreden beslissing indien ze de verwijzing naar *“het dossier”* als stijlformule betwist. Volgens de tussenkomende partij toont deze verwijzing net aan dat de verwerende partij het dossier zelf onderzocht heeft en zich niet louter heeft gebaseerd op de ingenomen stellingen van de adviesinstanties of het college van burgemeester en schepenen. Ze licht toe dat de motiveringsnota veertien bijlages bevat en dat de verwerende partij, bij wijze van indirecte vorm van motivering naar ‘het dossier’ kon verwijzen en op die wijze aan haar motiveringsplicht voldoet.

De tussenkomende partij merkt verder op dat, in het licht van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit, de omvang van het bedrijf geen rol speelt en dat het begrip ‘bedrijf’ niet in economische zin mag begrepen worden en nog minder als economisch leefbaar begrepen worden.

De enige vraag die volgens de tussenkomende partij dient beantwoord te worden is of de aangevraagde werken kaderen in een daadwerkelijke landbouwbedrijvigheid. Een bedrijvigheid die bestaat uit het kweken van schapen is volgens haar ontegensprekelijk een agrarische activiteit. Ze is van oordeel dat de bestreden beslissing terecht oordeelt dat het om een landbouwactiviteit gaat aangezien ze op het ogenblik van de aanvraag reeds over 34 schapen beschikte en acht hectare weide, en ze minstens 70 schapen beoogt. Ze is van oordeel dat het niet onredelijk is om rekening te houden met toekomstige kweekactiviteiten.

Het gegeven dat binnen het vergunde volume zich ook twee paarden zullen bevinden doet volgens de tussenkomende partij geen afbreuk aan het voorgaande mede gelet op de globale landbouwexploitatie. De verzoekende partij vertrekt volgens haar foutief van het uitgangspunt dat deze paarden een recreatieve functie zullen vervullen. De tussenkomende partij benadrukt dat er geen noodzaak bestaat tot het opleggen van een voorwaarde zoals vooropgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In weerlegging van het tweede middelonderdeel verwijst de tussenkomende partij naar de wetgevende initiatieven om de strenge rechtspraak inzake de esthetische toets te milderen. Via verwijzing naar onderdelen uit de Memorie van Toelichting en de bepalingen van een toekomstig artikel 5.7.1 VCRO, betoogt de tussenkomende partij dat de decreetgever bebouwing in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied wenst en dat het opleggen van voorwaarden inzake landschapsintegratie niet inhoudt dat een constructie niet kan worden ingepast.

De tussenkomende partij is van oordeel dat de verwerende partij het aangevraagde uitvoerig heeft getoetst aan de landschappelijke waarde van het gebied. Het gegeven dat de verzoekende partij er een andere mening op na houdt, betekent volgens de tussenkomende partij niet dat de bestreden beslissing onwettig is. De tussenkomende partij antwoordt op de standpunten zoals uiteengezet in het verzoekschrift tot vernietiging door te wijzen op (1) het gegeven dat het landschapsintegratieplan werd opgemaakt in samenspraak met de dienst Landbouw en Platteland van de verwerende partij, (2) er geen onduidelijkheid bestaat omtrent de voorwaarde dat *“de knotwilgen moeten worden aangeplant in dezelfde rij”*, (3) aan de zuidoostelijke grens van de bouwplaats er zich een duidelijke rij jonge knotbomen bevindt waarop perfect kan worden aangesloten voor de aanplant van nieuwe knotwilgen, (4) deze aanplant geenszins beschouwd moet worden als een groenscherm/buffer om een negatieve visuele impact van het vergunde te

compenseren, (5) het niet-volgen van de suggestie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake het draaien van de stalling en het aansluiten op de verharding bij de woning behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij en de door haar aangehaalde argumenten ter zake (bijkomende verhardingen, vermindering woonkwaliteit/hygiëne en natuurlijke integratie van de verharding middels hazelaarstruweel) niet kennelijk onredelijk zijn. De tussenkomenende partij besluit dat de esthetische toets niet in strijd met de opgeworpen artikelen en beginselen werd gemotiveerd.

4.

In haar wederantwoordnota argumenteert de verzoekende partij inzake het eerste middelonderdeel nogmaals dat de bestreden beslissing niet op afdoende wijze een eigen onderzoek heeft gevoerd noch dat er formele motieven zijn waarop ze haar kwalificatie steunt. Het blijkt volgens haar immers niet uit de bestreden beslissing waarom het standpunt van het Departement Landbouw en Visserij niet correct zou zijn. Ze vervolgt dat er niet in redelijkheid kan aangenomen worden dat er sprake is van een bestaande professionele landbouwactiviteit louter en alleen omdat de tussenkomenende slechts veertien schapen en twee paarden in haar bezit heeft, terwijl met kweekactiviteiten geen rekening kan gehouden worden aangezien dit een onzekere gebeurtenis betreft. Ze stelt tevens vast dat noch de verwerende noch de tussenkomenende partij enig verweer hebben gevoerd omtrent haar argumentatie inzake de twee paarden.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel merkt de verzoekende partij op dat de verwijzing van de tussenkomenende partij naar de regelgeving uit de codextrein niet op deze zaak van toepassing is aangezien de bestreden beslissing dateert van voor de wijziging.

Ze benadrukt dat het weinig ernstig is om de zinsnede uit de bestreden beslissing, waarin erkend wordt dat de landschapswaarden aangetast zijn, af te doen als een materiële vergissing. De kwestieuze zin vermeldt volgens de verzoekende partij uitdrukkelijk dat de landschapswaarden worden aangetast omdat er verschillende bomen langs de perceelsgrens gerooid worden.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting benadrukt de tussenkomenende partij inzake het eerste middelonderdeel dat de aangevraagde activiteit geen exploitatie in hoofdberoep is, maar wel degelijk een agrarische activiteit in nevenberoep, wat iets anders is dan een hobby hebben. De gegevens omtrent dit nevenberoep heeft ze bij haar toelichtingsnota gevoegd. Niets belet volgens haar dat de verwerende partij ingevolge het materiële motiveringsbeginsel op deze stukken kan steunen.

Verder benadrukt ze dat ze 34 schapen in haar bezit heeft en niet veertien, zoals de verzoekende partij voorhoudt en dat dit aantal uit de aanvraag blijkt.

Over het houden van de twee paarden verwijst de tussenkomenende partij naar haar schriftelijke uiteenzetting en benadrukt ze het niet-recreatieve karakter ervan.

Met betrekking tot de aangevoerde materiële verschrijving omtrent de landschapswaarden in het tweede middelonderdeel, stelt de tussenkomenende partij dat uit de integrale lezing van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij geoordeeld heeft dat de landschapswaarden niet dermate worden aangetast. De tussenkomenende partij meent dat de verzoekende partij geen belang heeft bij een schrapping van de per vergissing overgenomen zinsnede.

## Beoordeling door de Raad

1.

Met dit middel betwist de verzoekende partij in essentie respectievelijk de bestemmingsconformiteit van het aangevraagde, dan wel de inpasbaarheid van het aangevraagde in het licht van de uit te voeren esthetische toets, gelet op de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De aanvraag beoogt de bouw “*van een paarden-en schapenstal met opslag landbouwmaterieel, voeders en mest*”. In de motiveringsnota bij de aanvraag wordt gemeld dat er 34 schapen reeds aanwezig zijn en dat de aanvrager wenst te kweken tot ongeveer 70 schapen. Er zijn op de huiskavel ook twee paarden aanwezig. Er wordt niet betwist dat de gezinswoning zonevreemd is.

2.

Er wordt niet betwist dat de bouwplaats gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied zodat dit de toepassing van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit met zich meebrengt.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

*“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.  
(...)”*

Artikel 15.4.6. van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

*“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 het samenlezen van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van vergunningsplichtige handelingen in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moet worden getoetst:

(1) een planologisch, wat veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of het aangevraagde in overeenstemming is met de bestemming agrarisch gebied, en

(2) een esthetisch, wat inhoudt dat - gelet op het feit dat destijds besloten werd om het gebied ook voor de toekomst omwille van zijn karakteristieken de verordenende overdruk ‘landschappelijk waardevol’ te geven - het aangevraagde in overeenstemming moet kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

3.

In het eerste middelonderdeel betwist de verzoekende partij in essentie de overeenstemming met de gewestplanvoorschriften omdat de uitbating slechts hobbymatig en dus niet beroepsmatig zou zijn. De bestreden beslissing miskent volgens haar daarenboven de verstrengde motiveringsplicht omdat geen afdoende weerlegging gegeven wordt voor de negatieve adviezen.

3.1

Uit artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de agrarische gebieden bestemd zijn 'voor de landbouw in ruime zin' en enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een "leefbaar bedrijf" uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Uit deze bepaling kan niet afgeleid worden dat de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen "*een integrerend deel van een leefbaar bedrijf*" moeten uitmaken. Deze vereiste geldt immers enkel voor de bouw van de woning van de exploitanten of van de verblijfsgellegenheid. De leefbaarheid van het bedrijf is dan ook geen determinerend criterium voor de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in agrarisch gebied.

Dit neemt niet weg dat de verwerende partij moet nagaan of de aanvraag kadert in een landbouwexploitatie, met andere woorden of het aangevraagde wel degelijk een agrarische bestemming heeft en niet met een feitelijk andere bedoeling zal worden opgericht.

De verwerende partij die op grond van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit uitspraak moet doen over een aanvraag tot het oprichten van een stal voor overwegend schapen en een paar paarden, zal dus moeten onderzoeken of het voorwerp van de aanvraag noodzakelijk is voor het bedrijf van de aanvrager, waarbij ze zal moeten nagaan of de aanvrager al dan niet een agrarisch of een para-agrarisch bedrijf heeft. Uiteraard zullen de activiteiten die de tussenkomende partij uitvoert, moeten overeenstemmen met de bestemming van het gebied.

3.2

De verzoekende partij ontkent niet dat de tussenkomende partij schapen heeft en hiermee wenst te kweken. Er valt niet ernstig te betwisten dat het houden, hoeden en kweken van schapen in beginsel een agrarische activiteit is.

Het onderzoek naar de aard van de activiteiten van de aanvrager houdt niet in dat hij in hoofdberoep landbouwer zou moeten zijn.

Het feit dat de verzoekende partij aanvoert dat de tussenkomende partij slechts bij wijze van hobby schapen houdt en er mee kweekt, is op zich niet voldoende om aan te nemen dat de aangevraagde stalling niet zou dienen voor agrarische activiteiten.

Artikel 11 van het Inrichtingsbesluit vereist voor bedrijfsgebouwen niet dat het landbouwbedrijf 'volwaardig' zou zijn, met andere woorden dat de aanvrager in hoofdberoep landbouwer zou zijn.

3.3

Anders dan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, beschikt de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming niet over een appreciatiebevoegdheid. Ze kan enkel nagaan of het aangevraagde al dan niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming en ze dient hiervoor de feitelijke en concrete elementen van het dossier te beoordelen. Het bepalen van de werkelijke aard van het bedrijf en de activiteiten van de tussenkomende partij betreft hierbij een feitelijke vaststelling.

De Raad kan in verband met de verenigbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming dan ook enkel nagaan of de motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen, deze beslissing wettig kunnen verantwoorden. De Raad kan zich ter zake niet in de plaats stellen van de verwerende partij maar is enkel bevoegd na te gaan of deze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of deze correct werden beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot de genomen beslissing is kunnen komen.

Wanneer er door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren.

### 3.4

De tussenkomende partij houdt voor dat het houden van en kweken met schapen een agrarische (beroeps)nevenactiviteit is, en verwijst daarvoor naar de door haar ingediende stukken bij haar aanvraag. De verzoekende partij stelt dat de uitgeoefende activiteiten te situeren zijn in de hobbysfeer en verwijst ter ondersteuning van dit standpunt naar het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het Departement Landbouw en Visserij. Ze is van oordeel dat een stal die niet kadert in een professionele landbouwactiviteit, niet toegelaten is in agrarisch gebied.

Onder randnummer 3.1 en 3.2 oordeelde de Raad reeds dat de leefbaarheid of de volwaardigheid van het bedrijf van de aanvrager geen criterium is om een aanvraag te weigeren. Het feit op zich dat de tussenkomende partij slechts in bijberoep landbouwactiviteiten uitoefent, noch de kleinschaligheid van de uitgeoefende activiteiten zijn dan ook op zich een reden om het aangevraagde te weigeren als een voor het bedrijf noodzakelijk gebouw. Het begrip 'bedrijf' uit artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit kan immers niet in economische zin worden uitgelegd.

De bestreden beslissing beoordeelt de agrarische bestemming als volgt:

*“Het departement Landbouw en Visserij is van mening dat de aanvraag niet kan beschouwd worden als zijnde in functie van een landbouwbedrijf.*

*Evenwel blijkt uit het dossier dat de aanvrager wel degelijk de intentie heeft om een kleinschalig of gelegenheidslandbouwbedrijf uit te baten of op te starten. De aanvrager beschikt over een landbouw- en exploitatienummer en exploiteert volgens de verzamelaanvraag 8 hectare grasland.*

*Gelet op het feit dat de aanvrager tot op heden binnen de site over geen stalling beschikt, ontstaat de vraag om stallingsruimte te ontwikkelen om de opstart van een kleinschalig landbouwbedrijf mogelijk te maken. Gebouwen in functie van veeteelt, meer bepaald de kweek van schapen, worden beschouwd als voor het (gelegenheids)landbouwbedrijf noodzakelijke gebouwen en doorstaan in principe de agrarische toets. Gelet op de aanwezigheid van een woning stelt zich geen probleem met het toezicht op de dieren.*

*(.....)*

*Ook de opbouw en de inrichting van het gebouw doet dit vermoeden en lijkt geen voorwendsel om een ander gebouw dan een bedrijfsgebouw op te richten.”*

Uit voormeld citaat blijkt dat de verwerende partij zich gesteund heeft op de gegevens zoals vermeld en bijgevoegd in de aanvraag.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, belet niets dat de verwerende partij, ter ondersteuning van haar standpunt, verwijst naar het voorliggende 'dossier'. Als verwerende partij beoordeelt en kwalificeert ze de feiten en gegevens zoals voorgebracht door de aanvrager.

Hieruit volgt dat de verwerende partij, bij de beoordeling van de aanvraag, rekening houdt met het gegeven dat de aanvrager een geregistreerd landbouwer is die beschikt over een welbepaalde hoeveelheid grasland. Uit de meegedeelde stukken blijkt dat de aanvrager op dat ogenblik beschikt over 34 schapen en dat het zijn bedoeling is te kweken tot ongeveer 70 schapen. De redenering dat het noodzakelijk is te beschikken over een stallingsruimte voor deze dieren voor de opstart van een kleinschalige landbouwactiviteit is naar het oordeel van de Raad niet kennelijk onredelijk.

De omvang van een bedrijf speelt immers geen rol bij de beoordeling van de vraag of de aanvrager wel degelijke agrarische activiteiten uitoefent. Evenmin kan de verzoekende partij gevolgd worden dat de verwijzing naar het kweekprogramma tot ongeveer 70 schapen een toekomstige onzekere gebeurtenis zou betreffen. De aanvrager lijkt naar dit aantal enkel te verwijzen om de omvang van zijn activiteiten af te bakenen en dergelijk gegeven maakt deel uit van de aanvraag.

Het feit dat de tussenkomende partij in haar motiveringsnota (opgesteld door een agrarisch adviesbureau) de term "bijkomende hobbyactiviteit" vermeldt, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Dit adviesbureau bevestigt juist dat de tussenkomende partij deze activiteiten niet beoefent als hoofdberoep. Zoals hierboven reeds gesteld mag het uitoefenen in bijberoep evenwel geen afbreuk doen aan de kwalificatie van agrarische activiteiten en mag de beoordeling van de economische rentabiliteit geen rol spelen bij de beoordeling ervan.

### 3.5

In de bestreden beslissing wordt dan ook terecht gesteld dat de vraag tot het ontwikkelen van stallingsruimte voor de opstart van een kleinschalig landbouwbedrijf de agrarische toets doorstaat.

De verzoekende partij is evenwel van mening dat de bestreden beslissing niet afdoende werd gemotiveerd gelet op de andersluidende adviezen.

Uit voormeld citaat en voorgaande randnummers blijkt wel degelijk waarom de verwerende partij afwijkt van de visie dat het slechts zou gaan om een 'hobby': het aanvraagdossier toont het tegendeel aan en ze steunt zich daarbij op de vaststelling van een landbouw- en exploitatienummer en de registratieformulieren inzake het aantal dieren en de verzamelaanvraag over het in het bezit zijnde grasland.

De loutere verwijzing naar 'de intentie' van de tussenkomende partij moet gelezen worden als een overtoollig motief aangezien de verwerende partij, in antwoord op de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het Departement Landbouw en Visserij, het bestaan van de landbouwactiviteiten aanvaard heeft op grond van de stukken in de aanvraag.

### 3.6

In de aanvraag wordt vermeld dat de stal zal dienen voor het houden van ongeveer 70 schapen alsook voor twee paarden.



De verzoekende partij merkt op dat de bestreden beslissing niets zegt over de paarden terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een voorbehoud opwerpt voor de twee paardenboxen in de stal en een voorstel formuleert om een voorwaarde op te leggen om enkel schapen te stallen.

In de bestreden beslissing, onder punt 1.4 'beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project', wordt duidelijk vermeld dat de stal ook twee paardenboxen voorziet.

Uit de motivering van de bestreden beslissing moet, expliciet of impliciet, blijken waarom de verwerende partij het verslag niet bijtreedt.

De bestreden beslissing bevat evenwel geen enkele motivering omtrent de te stallen paarden.

Waar het recreatief stallen van paarden in agrarisch gebied in beginsel niet mogelijk is, moet minstens uit de bestreden beslissing blijken waarom dit in de voorliggende aanvraag wel zou zijn.

Het komt, gelet op wat voorafgaat, aan de verwerende partij toe om de vergunningsaanvraag in haar geheel te beoordelen in het licht van het planologisch criterium. Uit het dossier kan niet afgeleid worden in hoeverre het houden van twee paarden zich verhoudt tot de professionele nevenactiviteit van het houden en kweken van schapen. Gelet op de verstrengde motiveringsplicht dient de verwerende partij na te gaan of het stallen van beide paarden kadert binnen een landbouwactiviteit.

De Raad stelt ter zake een totaal gebrek aan motivering vast.

4.

4.1

In het tweede middelonderdeel betwist de verzoekende partij de beoordeling van de verenigbaarheid met de nadere aanwijzing van het agrarisch gebied als landschappelijk waardevol.

Hoewel de uitdrukkelijke overdruk als 'landschappelijk waardevol' op zich niet belet dat in het gebied met deze overdruk ontwikkelingen plaatsgrijpen die verenigbaar zijn met de onderliggende bestemming, vereist deze bewuste overdruk wel een bijkomende esthetische toetsing. Met betrekking tot het zogenaamde 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 moet het een formele motivering bevatten 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 haar beslissing is gekomen.

Het komt, gelet op wat voorafgaat, aan de verwerende partij als vergunningverlenend bestuur toe om te beoordelen of een aanvraag die is gelegen in landschappelijk waardevol gebied kan toegelaten worden in de zin van voormeld artikel 15.4.6 Inrichtingsbesluit. De Raad is daarbij enkel bevoegd tot het toetsen van de wettigheid van de bestreden beslissing en kan zijn oordeel niet in de plaats stellen van het oordeel van de verwerende partij. Hij dient in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht wel na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze deze correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Om, in het verlengde van wat voorafgaat, te voldoen aan de formele motiveringsplicht is het noodzakelijk dat de bestreden beslissing duidelijk de motieven aangeeft waarom de aanvraag de landschappelijke kwaliteiten, die mee de schoonheidswaarde van het landschap bepalen, niet in het gedrang brengt. Telkens de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van bepaalde relevante elementen uit het dossier waaronder in het bijzonder adviezen zoals dat van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, rust op haar een verstrengde motiveringsplicht. Ze zal dan, in reactie tot die elementen, des te nauwkeuriger moeten motiveren welke elementen haar er net toe brengen in andersluidende zin te oordelen.

#### 4.2

Met de bestreden beslissing besluit de verwerende partij, in afwijking van het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, tot de verenigbaarheid met de overdruk als landschappelijk waardevol. De bestreden beslissing luidt in het bijzonder voor wat betreft de toetsing aan het esthetische criterium als volgt:

“ ...

*Dit houdt echter niet in dat in een agrarisch gebied elk landbouwbedrijf om het even waar kan worden toegelaten of kan uitbreiden. Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts worden verleend indien zij verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. De ligging van de aanvraag binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied benadrukt dit gegeven en legt bijkomend de toetsingsvoorwaarde op dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap, zijnde de esthetische toets.*

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

*Het eigendom is gelegen binnen het open agrarisch gebied rond de landelijke kern van Middelburg. Dit gebied wordt gekenmerkt en gevormd door grootschalige cultuurgronden vaak omgeven door dijken, dreven en waterlopen en wordt doorsneden door het Leopoldkanaal en Schipdonkkanaal. Binnen deze zone komt een verspreide bebouwing voor, bestaande uit een afwisseling van actieve landbouwbedrijven, uitgedoofde landbouwexploitaties en enkele residentiële woningen.*

*Ook binnen de site zijn deze landschapswaarden duidelijk aanwezig. Dit blijkt onder meer uit de aanwezigheid van bomenrijen, hagen en struiken.*

*Om de voorgestelde inplanting van de stal mogelijk te maken dienen verschillende bomen langs de perceelsgrens gerooid waardoor de bestaande landschapswaarden worden aangetast, geenszins is er sprake van dat de bestaande landschapswaarden worden gevrijwaard.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is in haar verslag van oordeel dat door de voorgestelde inplanting de bestaande landschapswaarden niet worden gevrijwaard, nu langs de perceelsgrens verschillende bomen dienen te worden gerooid.*

*Vooreerst dient vastgesteld te worden dat de aanvragers voorafgaand overleg hebben gepleegd met de Provinciale Dienst Landbouw en Platteland en deze tevens heeft verzocht een landschapsintegratieplan op te maken.*

*Aldus werd geopteerd, zoals blijkt uit de ingediende plannen en het landschapsintegratieplan voor een stalling "type veldschuur, met houtafwerking en faunakasten.*

*Dit type van stalling, mede door de gebruikte materialen en faunakasten, integreert zich in de onmiddellijke omgeving en sluit aan bij de bebouwing inherent actieve landbouwbedrijven, welke mede het landschap kenmerken.*

*Het landschapsintegratieplan voorziet ter hoogte van de oostgevel het rooien van een vijftal jonge knotbomen.*

*Nu het oostelijk aanpalend weiland deel uitmaakt van de exploitatie van de aanvragers belet niets dat deze te rooien knotbomen, worden vervangen door vijf nieuw aan te planten knotbomen, rekening houdende met de voorziene gevelopeningen en ongeveer in het verlengde van de te behouden bestaande jonge knotbomen.*

*Door deze aanplant als bijzondere voorwaarde op te leggen, wordt de bestaande lijnbeplanting, als begrenzing van de bedrijfszetel hersteld en bekrachtigd.*

*Bovendien bestaat er aldus geen noodzaak tot het verder opschuiven van de aangevraagde stalling richting bestaande woning en bijgebouw.*

*Tussen de voorziene stalling en het bestaande bijgebouw is er een afstand van 8.00 m. Door deze beperkte afstand en de opnieuw aan te planten knotbomen ter hoogte van de oostgevel, vindt de op te richten stalling voldoende aansluiting bij de bestaande woning en bijgebouw, waarmee de stalling wordt geclusterd.*

*Ditzelfde plan voorziet bovendien ter hoogte van de oostelijke perceelsgrens van de aanpalende weide een nieuwe lijnbeplanting, bestaande uit nieuwe knotbomen 10 m uit elkaar.*

*Deze lijnbeplanting zal derhalve een nieuw landschapselement vormen, mede kenmerkend voor de omgeving, waardoor duidelijk wordt aangegeven dat het desbetreffend weiland, hoort bij de bestaande en beoogde exploitatie van de aanvragers en de thans aangevraagde stalling (type veldschuur).*

*Tenslotte is het in de gegeven context geenszins noodzakelijk de stalling dermate te draaien dat de toegang van dieren en voertuigen kan worden genomen tussen de woning en het bestaande bijgebouw.*

*Dit zou leiden tot bijkomende verharding op het terrein en omwille van veiligheid en hygiëne geenszins bijdragen tot een goede woonkwaliteit in de woning.*

*Daarnaast moet worden vastgesteld dat de toegang/oprit tot de stalling aan de zijde van de openbare weg beperkt blijft tot 3.25 m. en overeenkomstig het landschapsintegratieplan de aanplant van een hazelaarstruweel wordt voorzien.*

*De gevraagde stalling brengt de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang en is aldus verenigbaar met het esthetisch criterium van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied mits hierna volgende bijzondere voorwaarde.*

*...*

#### 4.3

Uit de bovenstaande geciteerde overwegingen blijkt dat de verwerende partij met het oog op het doorstaan van de esthetische toets bijzonder belang hecht aan het zogenaamde 'landschapsintegratieplan', zoals opgenomen in het administratief dossier. De Raad dient vast te stellen dat dit 'landschapsintegratieplan' een luchtfoto betreft met een indicatieve aanduiding van de inplantingsplaats van de aangevraagde stal, met groene cirkels met een rood kruis erin van de te verwijderen jonge knotten en in groene arcering een aanduiding van de beoogde beplanting van hazelaarstruweel. Het betreffende plan voorziet met betrekking tot de aanplant van de hazelaarstruweel in essentie in een groenscherm.

Hoewel een groenscherm *in se* niet betekent dat het aangevraagde niet inpasbaar is in het landschap en op die wijze onverenigbaar is met de overdruk als landschappelijke waardevol gebied, komt het aan het vergunningverlenend bestuur toe om te onderzoeken in welke mate dit groenscherm die inpasbaarheid garandeert alsook in welke mate dit groenscherm in zichzelf geen aantasting van de karakteristieken van het landschap oplevert.

Tevens voorziet de aanvraag in het rooien van enkele jonge knotten, zodat het vergunningverlenend bestuur dient vast te stellen of dit een landschappelijk waardevol element betreft en of dit wordt aangetast.

De inpasbaarheid in een specifiek landschap kan immers niet herleid worden tot het louter (her)aanplanten van eender welk 'groen'. Van de aanvrager die een principieel mogelijke maar gelet op de doelbewuste overdruk niet evidente (nieuwe) inplanting in landschappelijk waardevol gebied beoogt, dan wel van het vergunningverlenend bestuur dat binnen zijn discretionaire bevoegdheid meent een dergelijke inplanting te kunnen vergunnen, kan en mag verwacht worden hetzij de nodige elementen aan te brengen, hetzij daarover te beschikken om respectievelijk een ruimtelijk gefundeerde beslissing uit te lokken dan wel daartoe te komen. Het is dan ook de taak en de plicht van de aanvrager, in het bijzonder in geval van voor de aanvraag ongunstige adviezen, bezwaarschriften en beroepschriften, om de inpasbaarheid in het landschap met de nodige argumenten en visuele ondersteuning aannemelijk te maken. Bij gebrek daaraan kan het vergunningverlenend bestuur oordelen dat ze over onvoldoende elementen beschikt om een nieuwe inplanting in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied te vergunnen.

#### 4.4

In het voorliggend geval kan de Raad vooreerst met de verzoekende partij vaststellen dat de motivering onderling tegenstrijdig is wanneer de verwerende partij enerzijds letterlijk de negatieve beoordeling uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt en aldus stelt dat de bestaande landschapswaarden niet gevrijwaard kunnen worden door het rooien van verschillende bomen en anderzijds stelt dat de schoonheidswaarde niet in het gedrang komt mede doordat in een nieuwe lijnbeplanting wordt voorzien. Dit kan, anders dan de verwerende en tussenkomende partij voorhouden, niet beschouwd worden als een materiële vergissing. Als vergunningverlenend bestuursorgaan gebiedt de zorgvuldigheidsplicht dat dergelijke 'fouten' niet worden gemaakt.

Met de verzoekende partij kan ook vastgesteld worden dat de opgelegde voorwaarden inzake herplanting niet voldoende precies zijn.

De overwegingen *"Het landschapsintegratieplan voorziet ter hoogte van de oostgevel het rooien van een vijftal jonge knotbomen. Nu het oostelijk aanpalend weiland deel uitmaakt van de exploitatie van de aanvragers, belet niets dat deze te rooien knotbomen, worden vervangen door vijf nieuw aan te planten knotbomen, rekening houdende met de voorziene gevelopeningen en ongeveer in het verlengde van de te behouden bestaande jonge knotbomen"*, dienen aangevuld

te worden. Zo wordt het aantal te rooien bomen niet precies omschreven, noch de precieze inplanting van de nieuwe bomen. Evenmin blijkt uit de bestreden beslissing waarom het rooien van de bomen aan de zuidelijke zijde van de in te planten stal de landschappelijke waarde niet aantast.

De Raad dient dan ook vast te stellen dat onder meer de overweging *“Tenslotte is het in de gegeven context geenszins noodzakelijk de stalling dermate te draaien dat de toegang van dieren en voertuigen kan worden genomen tussen de woning en het bestaande bijgebouw. Dit zou leiden tot bijkomende verharding op het terrein en omwille van veiligheid en hygiëne geenszins bijdragen tot een goede woonkwaliteit in de woning.”* een loutere stijlclausule betreft in zover geen enkel concreet element aannemelijk maakt wat precies de grootte en impact zal zijn van de bijkomende verharding, noch waarom het voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op het vlak van de landschappelijke waarden niet wenselijk is.

Uit de bestreden beslissing kan niet afgeleid worden waarom de verwerende partij de overweging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om de nieuw op te richten stal te verschuiven richting de aanwezige bebouwing om de aanwezige bomen langsheen de perceelsrand te behouden, niet wordt gevolgd.

Uit het voorgaande volgt dat de beoordeling van het “esthetisch criterium” in de bestreden beslissing niet steunt op deugdelijke motieven.

4.5

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

In zover het tweede middel de voorwaarden van de bestreden beslissing bekritiseert, stelt de Raad vast dat dit middel niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **VII. KOSTEN**

1.

Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet.

2.

De verzoekende partij vraagt in haar verzoekschrift om de kosten ten laste te leggen van de verwerende partij. In haar wederantwoordnota vordert ze eveneens een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

Het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, voert de mogelijkheid in om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen. Uit artikel 22 van het decreet van 9 december 2016 volgt dat voor vorderingen die werden ingesteld vóór de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016, het niet mogelijk is om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen. Het decreet van 9 december 2016 is in werking getreden op 24 april 2017.

Het beroep werd ingesteld op 13 maart 2017 en dus voor de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016. Er kan dan ook geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Kris STROEF is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een paarden- en schapenstal met opslag van landbouwmateriaal, voeders en mest op de percelen gelegen te Maldegem, Margareta Van De Vaghevierelaan 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 835f, 835g, 835h, 835k, 836k, 837k, 837l, 838g en 840f.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 februari 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS