

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0810 van 25 november 2014  
in de zaak 1011/0284/A/8/0247

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Johan CLAES  
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Harry HENDRICKX  
kantoor houdende te 2390 Malle , Hoge Warande 1  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 26 augustus 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 7 juni 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een vrijstaande stal.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED], en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

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

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 23 oktober 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Jan BERGÉ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Diana ISLAMAJ die loco advocaat Johan CLAES verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Harry HENDRICKX die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 20 januari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen. Hij is de aanvrager van de vergunning.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 31 januari 2011 de tussenkomende partij, als aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen en vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk is.

Er is geen reden om er hier anders over te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 25 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van ████████ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een vrijstaande stal”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 7 juni 2010 een ongunstig advies.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 6 mei 2010 een ongunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft geen advies verleend.

De aanvraag werd niet openbaar gemaakt.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 7 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*Bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van die omgeving, met name van die kenmerken die afhankelijk zijn van het gebruik, de aard en het voorkomen van de in de buurt aanwezige gebouwen of open ruimten. Naast de inschatting van de bestaande toestand dient hierbij ook een toekomstgerichte visie te worden gehanteerd, die naast de beleidsopties, de te verwachten evoluties in het straatbeeld en de verdere bouw mogelijkheden van de plaats mee in rekening neemt.*

*Op 8 augustus 1984 werd op het perceel een weigering afgeleverd voor het oprichten van een loods, op 9 oktober 1996 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een woonhuis + regularisatie van 2 loodsen en op 9 september 1997 werd nogmaals een weigering afgeleverd voor het oprichten van een woonhuis en regularisatie van 2 loodsen.*

*Er is een bouw misdrijf vastgesteld door het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening nr. 369.701/M.*

*Het advies van het departement landbouw en Visserij van 6 mei 2010 is ongunstig aangezien permanente stallingen op geïsoleerde percelen vanuit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een goede landinrichting niet kunnen aanvaard worden. Tevens dienen bedrijfsgebouwen opgericht te worden aansluitend bij de bedrijfszetel van een landbouwbedrijf, zodat de gebouwenconfiguratie een bouwfysisch geïntegreerd geheel vormt.*

*Vermits het hier geen volwaardig agrarisch bedrijf betreft is de regularisatie van deze gebouwen onaanvaardbaar.*

*Het gevraagde is niet verenigbaar met de planning van het gebied, het brengt een verdere inrichting van het gebied in het gedrang, de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad.*

...”

De tussenkomen de partij tekent tegen deze beslissing op 22 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het administratief dossier van de verwerende partij bevat enkele gebundelde documenten onder het opschrift 'advies provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar'. Dit bundel bevat foto's, liggings- en andere plannen, administratieve stukken etc., maar geen eigenlijk advies. De bestreden beslissing maakt geen melding van een advies.

Na de hoorzitting van 24 augustus 2010 beslist de verwerende partij op 26 augustus 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.*

*(...)*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming.*

*De aanvraag betreft het regulariseren van een stal van in totaal 330m<sup>2</sup> op een geïsoleerd perceel. De stal bestaat uit een centrale gang met aan weerszijde de voederplaats en staanplaats voor het vee. De stal werd opgetrokken in wit geschilderde betonblokken met een zwart golfplaten dak.*

*Er is onduidelijkheid over de oprichtingsdatum van de stal. In 1984 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een loods. Volgens de vorige eigenaar werd de stal opgericht in 1976 en zou deze dateren van voor de vaststelling bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 van het gewestplan Mechelen.*

*Met het oog op de goede ruimtelijke ordening wordt als richtlijn genomen, dat permanente stallen worden geplaatst in de omgeving van een gebouwengroep of bij een bestaand landbouwbedrijf. Dit is hier niet het geval, zodat normaliter in voorliggend dossier enkel een tijdelijke vergunning zou kunnen worden toegelaten.*

*De gebruikte materialen, constructiewijze en grootte (330m<sup>2</sup>) wijzen in voorliggend dossier echter op een permanente functie.*

*De deputatie is van oordeel dat, gelet op het feit dat de stal blijkbaar volgens de beroeper dateert van voor de vaststelling van het gewestplan, nu nog bezwaarlijk kan worden gesteld dat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht. Redelijkerwijze kan een voorwaardelijke vergunning worden verleend.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 4 november 2011. Het beroep van 3 december 2011 is volgens artikel 4.8.16, §2, 1°, a) VCRO tijdig.

## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij**

De Raad aanvaardt dat uit artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook zijn hoedanigheid en meer bepaald zijn procesbevoegdheid om bij de Raad een vordering in te stellen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in: artikelen 4.3.1. en 1.1.4 VCRO, artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, het laatste zoals ook bepaald in artikel 4.7.21, §1 VCRO.

De verzoekende partij legt uit dat de bestreden beslissing geen toets van de aanvraag aan de bepalingen van artikel 4.3.1. VCRO bevat, meer nog dat er geen concrete en pertinente beoordeling van de ruimtelijke ordening van de plaats is gemaakt. Zij wijst op de onduidelijkheid met betrekking tot de oprichtingsdatum van de stal, op de voorgeschiedenis van weigering van diverse stedenbouwkundige aanvragen, op het ongunstige advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouw, op het feit dat het blijkbaar niet om een volwaardig agrarisch bedrijf gaat, en op de onaanvaardbaarheid van de inplanting van een permanent verblijf voor dieren op een geïsoleerd perceel in een betrekkelijk open landschap.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij een middel op grond van artikel 4.7.12. VCRO toe, kort stellend dat de bestreden beslissing geen spoor van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevat.

2.

De verwerende partij heeft niet geantwoord.

3.

De tussenkomende partij stelt het volgende :

“ ...

*Aangezien evenwel uit de bepalingen van artikel 4.3.1 § 2 VCRO zelf blijkt dat uit de motivering van een stedenbouwkundige beslissing niet steeds moet blijken dat met de beginselen vermeld in dat artikel werd rekening gehouden bij de evaluatie van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening; dat aldus volgens het eerste punt (1°) het aangevraagde slechts voor zover noodzakelijk of relevant beoordeeld wordt aan de hand van de aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, mobiliteitimpact, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische elementen, bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid, terwijl volgens het tweede punt (2°) het*

*vergunningverlenende bestuursorgaan met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen m.b.t. voornoemde aandachtspunten en criteria niet moet maar kan rekening houden; dat het in casu niet noodzakelijk of relevant was de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening aan de hand van die aandachtspunten of criteria te beoordelen of deze aandachtspunten en criteria te toetsen aan bepaalde beleidsopties.*

*Aangezien anderzijds in de motivering expliciet wordt verwezen naar de richtlijn dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening in agrarische gebieden, de stallen dewelke een permanent karakter vertonen, inderdaad enkel mogen geplaatst worden in de omgeving van een gebouwengroep of bij een bestaand landbouwbedrijf, maar tegelijkertijd ook wordt uitgelegd waarom m.b.t. de aanvraag in kwestie van deze (niet – bindende) richtlijn wordt afgeweken, namelijk omdat de stal, waarvoor de regularisatie wordt aangevraagd, er reeds jarenlang staat, namelijk reeds vóór de vaststelling en inwerkingtreding van het gewestplan, en men dus nog bezwaarlijk kan stellen dat de goede ruimtelijke ordening door die constructie in het gedrang zou worden gebracht (sic); dat m.a.w. de motivering van het besluit zowel inhoudelijk als formeel correct en voldoende is.*

*Aangezien waar er geen discussie over bestaat dat de stal er effectief reeds verschillende decennia in dezelfde toestand staat, het vanwege de vergunningverlenende overheid allerminst onlogisch, onredelijk of onzorgvuldig was te besluiten dat het gebouw dat qua bestemming volledig in overeenstemming is met de bestemming voorgeschreven door het gewestplan, namelijk een stal in een agrarisch gebied, eveneens verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, ook al staat die stal geïsoleerd en bevindt zij zich niet in de omgeving van een gebouwengroep of bij een bestaand landbouwbedrijf; dat zulke besluitvorming trouwens aansluit bij artikel 4.2.14§2 VCRO volgens hetwelk eigenaars van een onvergunde constructie gebouwd voor de inwerkingtreding van het gewestplan, zelfs indien deze zonevreemd is (quod non in casu), een vermoeden van vergunning bekomen.*

*Conclusie: uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt duidelijk waarom de stedenbouwkundige vergunning toch kon verleend worden. Deze motieven zijn allesbehalve onredelijk of absurd. Het beroep tot nietigverklaring dient dus te worden afgewezen.*

4.

In haar toelichtende nota brengt de verzoekende partij geen nieuwe argumenten aan

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De artikelen 2 en 3 Motiveringswet verplichten de beslissingnemende overheid er toe om in de beslissing op afdoende wijze de juridische en feitelijke overwegingen op te nemen die aan de grondslag van de beslissing liggen. Het moet uit de akte zelf kunnen blijken dat de overheid bij de uitoefening van haar discretionaire bevoegdheid is uitgegaan van in rechte en in feite juiste gegevens die correct werden beoordeeld en in redelijkheid tot de beslissing hebben geleid.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de overheid haar beslissing op zorgvuldige wijze voorbereidt. Dit impliceert dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier accuraat worden onderzocht, opdat met kennis van zaken kan worden beslist.

De bestreden beslissing stelt terecht dat de aanvraag niet principieel onbestaanbaar is met de

agrarische gewestplanbestemming. Even terecht is de benadering dat permanente stallen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening van de plaats alleen in de omgeving van een gebouwengroep of bij een bestaand landbouwbedrijf kunnen worden vergund, én dat derhalve op de plaats van de aanvraag alleen een tijdelijke stalling (schuilhok) kan worden vergund.

Onmiddellijk daarbij aansluitend stelt de verwerende partij van oordeel te zijn dat *“de stal blijkbaar volgens de beroeper dateert van voor de vaststelling van het gewestplan, nu nog bezwaarlijk kan worden gesteld dat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht. Redelijkerwijze kan een voorwaardelijke vergunning worden verleend.”*

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij heeft onderzocht wanneer de stal werd opgericht. Dit blijkt overigens evenmin uit het administratief dossier, de tussenkomen de partij wordt op haar woord geloofd. Dit levert een zorgvuldigheidsprobleem op, des te meer nu een feit wordt aanvaard dat niet vast staat (*“blijkbaar”*), en toch het enige en dus essentiële motief van de beslissing uitmaakt.

Tegelijk kan het niet worden begrepen hoe het oprichtingsmoment van de stal het exclusief afdoende motief voor de vergunning kan zijn. Dit motief kan niet zinvol in verband worden gebracht met enige overweging over de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Deze ordening wordt niet concreet onderzocht, terwijl de beslissing zelf een tegenindicatie voor een gunstige evaluatie bevat, meer bepaald waar wordt gesteld dat een geïsoleerde permanente stal in principe niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. De hypothese dat de stal van voor de vaststelling van het geldende gewestplan dateert kan, zelfs indien juist (wat niet bewezen is) ook niet *redelijkerwijze* leiden tot de vaststelling van verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

De summiere motivering is intern strijdig en niet naar feiten en recht verantwoord. Ze besteedt daarenboven geen aandacht aan het ongunstige advies van de afdeling Duurzame Landbouw.

2.

De tussenkomen de partij kan niet worden gevolgd waar zij stelt dat in functie van artikel 4.3.1. VCRO niet noodzakelijk een beoordeling of toets van de aandachtspunten en criteria van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is vereist. De Raad beschouwt een concrete en correcte toets van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als een noodzakelijke voorwaarde voor een rechtsgeldige vergunningsbeslissing.

3.

De verzoekende partij brengt in haar toelichtende nota, met een schending van artikel 4.7.23 VCRO, een laattijdig geformuleerd middel aan. Nog daargelaten de vraag of dit nieuwe middel de openbare orde aanbelangt, oordeelt de Raad dat ook middelen die aan de openbare orde raken in principe in het inleidend verzoekschrift moeten worden ontwikkeld teneinde de rechten van verdediging van de andere partijen te vrijwaren, tenzij de grondslag ervan pas nadien aan het licht is kunnen komen, in welk geval die middelen in het eerst mogelijke in de procedureregeling voorziene processtuk moeten worden opgeworpen.

De verzoekende partij toont niet aan dat zij dit nieuwe middel niet reeds in het inleidend verzoekschrift had kunnen aanvoeren, zodat het moet worden aangemerkt als onontvankelijk. Het onderzoek er van zou overigens niet tot een meer omvangrijke vernietiging kunnen leiden.

4.

Het middel is gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 augustus 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een vrijstaande stal op percelen gelegen te [REDACTED], met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Jan BERGÉ,                      voorzitter van de achtste kamer,  
   met bijstand van  
Bram CARDOEN,              toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,    De voorzitter van de achtste kamer,

Bram CARDOEN

Jan BERGÉ