

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0188 van 18 maart 2014  
in de zaak 1011/0626/A/3/0563

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves FRANCOIS  
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jo GOETHALS  
kantoor houdende te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151B/41  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 2 maart 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 23 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem van 7 september 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een landbouwbedrijfsgebouw na het slopen van het bestaand landbouwbedrijfsgebouw.

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

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

1.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 december 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Jo GOETHALS die verschijnt voor de tussenkomenende partijen, 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.

3.

De zaak wordt in dezelfde staat in voortzetting geplaatst naar de openbare zitting van 14 januari 2014.

De verzoekende partij, de verwerende partij en de tussenkomenende partij zijn schriftelijk verschenen.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De vvzrl ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 8 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 mei 2011 de vvzrl voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De vvzrl werd verzocht om naar aanleiding van het indien van haar schriftelijke uiteenzetting klaarheid te verschaffen met betrekking tot het belang waarop zij haar verzoek tot tussenkomst meent te kunnen steunen en tevens aan te tonen of ten behoeve van de vvzrl op rechtsgeldige wijze werd beslist om in rechte op te treden .

2.

Een vvzrl is een feitelijke vennootschap, heeft geen rechtspersoonlijkheid en op zich dus geen procesbekwaamheid. Naar aanleiding van de beschikking tot tussenkomst van 18 mei 2011 wordt een beslissing van 5 april 2011 bijgebracht waarbij mevrouw ████████ en de heer ████████

beslissen om tussen te komen in de voorliggende procedure. Uit deze beslissing kan worden afgeleid dat de tussenkomst de facto door mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] wordt ingesteld.

De heer en mevrouw [REDACTED] zijn de aanvragers van de vergunning en beschikken als zodanig over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst kan dan ook worden ingewilligd.

#### IV. FEITEN

Op 28 april 2009 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem voor de betrokken percelen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een bedrijfswoning. De aanvrager heeft tegen deze weigering een administratief beroep ingesteld bij de verwerende partij, maar heeft dit beroep op 13 november 2009 ingetrokken.

Op 30 april 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van een landbouwbedrijfsgebouw (rundveestal/stro-opslag) na het slopen van het bestaande landbouwbedrijfsgebouw”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan ‘Diksmuide-Torhout’, 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 juni 2010 tot en met 5 juli 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling verleent op 6 juli 2010 het volgende ongunstige advies:

“ ...

*De aanvragers baten een volwaardige landbouwbedrijf uit in de [REDACTED] te [REDACTED], waar reeds twee landbouwbedrijfswoningen aanwezig zijn ([REDACTED] en [REDACTED]). In een vorige aanvraag (advies 02/04/2009) werd reeds gesteld dat het niet de bedoeling mag zijn in de [REDACTED] een leefbaar bedrijf uit te bouwen, teneinde een bijkomende bedrijfswoning te kunnen verkrijgen. ADLO geeft er, zowel vanuit landbouwkundig als ruimtelijk standpunt, de voorkeur aan dat dergelijke uitbreiding plaats vindt op de bestaande bedrijfszetel ([REDACTED]). Enkel op deze manier kan er voldoende toezicht zijn op de dieren, aangezien er géén bijkomende (landbouw)bedrijfswoning kan aanvaard worden.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem verleent op 17 augustus 2010 het volgende gunstig advies:

“ ...

*De aanvraag situeert zich langsheen een gemeenteweg, m.n. de [REDACTED], ten zuiden van het centrum van de dorpskern Bekegem in open agrarisch gebied. Het betrokken goed paalt aan enkele andere percelen, waarvan een deel eigendom is van de aanvrager, waarvan*

de bedrijfszetel zich situeert in de ■■■. Op het betrokken terrein staat een constructie, dewelke niet volledig overeenstemt met de vergunde toestand. Deze constructie wordt evenwel gesloopt en vervangen door een groter landbouwbedrijfsgebouw (49,50m op 13m). Het landbouwbedrijfsgebouw wordt opgetrokken in gladde betonpanelen (beige) en afgewerkt met een zadeldak in zwarte golfplaten. De constructie wordt opgericht op ca. 30m van de rooilijn.

In de begeleidende nota wordt géén enkele motivatie aangedragen waarom de bestaande bedrijfszetel in de ■■■ niet verder wordt uitgebreid en waarom voor de voorgestelde inplanting wordt gekozen, rekening houdende met de opmerkingen van ADLO in het kader van de vorige (geweigerde) aanvraag.

Het advies van ADLO kan niet bijgetreden worden.

De huidige aanvraag betreft immers de uitbreiding van een bestaande stal op 30 meter van de straat.

Deze afstand houdt geen wijziging in t.o.v. de bestaande toestand.

Er zijn géén aanwijzingen dat het de bedoeling is een bedrijfswoning bij de stal op te richten, wat hierbij dan ook dient uitgesloten te worden en eventueel als voorwaarden kan worden opgelegd.

De aanvraag is stedenbouwkundige aanvaardbaar en tast de goede plaatselijke ordening niet aan

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 3 september 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

...

De aanvraag betreft het herbouwen van een landbouwbedrijfsgebouw aan de ■■■, terwijl de bedrijfszetel gevestigd is aan de ■■■.

De aanvraag kan niet verder overwogen worden indien er niet wordt aangetoond waarom er geen mogelijkheid is tot uitbreiding van het bedrijf aan de ■■■, ■■■, waar de bedrijfszetel is gevestigd. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt een bundeling van bedrijfsgebouwen bij de bedrijfszetel vooropgesteld: het bedrijf dient zich dan ook in eerste instantie uit te breiden ter hoogte van de ■■■. Het is niet de bedoeling de site aan de ■■■ te laten ontwikkelen tot een volwaardig landbouwbedrijf.

Daarnaast zal er, zoals in het advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling wordt gesteld, er een beter toezicht zijn op de dieren indien de uitbreiding bij de bedrijfszetel wordt opgericht.

De gewenste inplanting van het nieuwe stalgebouw wordt in voorliggende aanvraag niet gemotiveerd. Indien men de bestaande stal – mits de nodige motivatie- toch wenst te herbouwen en/of uit te breiden aan de ■■■, dient dit in eerste instantie te gebeuren naar de straat toe zodat er geen verdere (onnodige) inname is van het open ruimtegebied.

Gelet op de hierboven vermelde ruimtelijke en ook landbouwkundige bezwaren, gelet op de grootte van de uitbreiding waarbij het volume van de stal meer dan verdubbeld wordt,

*gelet op het ontbreken van de nodige motivatie m.b.t. de inplanting, is de aanvraag stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.*

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ichtegem weigert op 7 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers, waarbij het ter motivering naar het eigen gunstige advies van 17 december 2010 en het ongunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 3 september 2010 verwijst.

De tussenkomenende partijen tekenen tegen deze beslissing op 20 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 november 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

### **3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een open agrarisch gebied, behoorlijk gevrijwaard van enige bebouwing. De vraag rijst of de site in kwestie een geschikte locatie is voor het oprichten van een nieuwe stalling. Immers de nieuwe stalling is qua omvang beduidend groter dan de bestaande hoofdzakelijk onvergunde stalling. Hierdoor wordt een bijkomende dynamiek gecreëerd voor de onmiddellijke omgeving, waarbij het open ruimte gebied verder wordt aangesneden.*

*Hierbij mag niet uit het oog worden verloren dat beroeper vorig jaar een aanvraag heeft ingediend voor het oprichten van een bedrijfswoning op de site. De bedrijfswoning werd toen gemotiveerd omwille van de aanwezigheid van drachtige koeien in de bestaande stalling op de site. Het is opvallend dat pas nadat de dienst heeft vastgesteld dat de bestaande stalling hoofdzakelijk onvergund is, men het bouwberoep heeft ingetrokken.*

*Dit klemmt des te meer aangezien er wordt verwezen naar een brief van de **Boerenbond** dat stelt dat het niet verantwoord is dat er niemand constant aanwezig is op de bedrijfszetel van een vleesbedrijf met kalvingen en koeien tijdens de kalfperiode. Volgens de Boerenbond is een **woonhuis bij het bedrijfsgebouw dan ook noodzakelijk**.*

*Op basis van deze gegevens kan men zich dan ook niet van de indruk ontdoen dat de huidige aanvraag de voorhoede is voor het oprichten van een bedrijfswoning.*

*Indien beroeper zou verklaren toch af te zien van de woning, rijst de vraag waarom op de bouwplaats in kwestie een rundveestall noodzakelijk is? Waarom zou thans een bedrijfswoning niet meer noodzakelijk zijn, terwijl beroeper een jaar geleden verklaart dat dit wel het geval is? Waarom zou de stelling van de boerenbond niet meer worden bijgetreden?*

*Zoals reeds gewezen in de adviezen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en afdeling Duurzame bedrijfsontwikkeling, verdient het de voorkeur om een nieuwe stalling te voorzien op de huidige bedrijfszetel gelegen in ■■■ en niet op huidige bouwplaats.*

*Los van de discussie over de geschikte locatie, moet ook worden gewezen dat huidige inplanting veel te diep in het landschap is ingesneden.*

*Uit dit alles moet worden besloten dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Na de hoorzitting van 23 november 2010 beslist de verwerende partij op 23 december 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### **4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen langs de ■■■ te ■■■. Deze gemeenteweg typeert zich door verspreide bebouwing. Op het perceel is een stal aanwezig, zijnde een halfopen schuur uitgebreid met dichte stallingen.*

*Vorig jaar heeft beroeper voor de site in kwestie een aanvraag ingediend tot het oprichten van een bedrijfswoning. Beroeper heeft evenwel het beroep ingetrokken, zodat de deputatie over dit dossier geen uitspraak heeft gedaan.*

*Het bedrijf is een samen uitbating tussen vader en dochten. De bedrijfszetel is gevestigd in de ■■■, en gelegen op een volledig andere locatie dan huidige bouwplaats.*

*Het ontwerp voorziet in het bouwen van een landbouwstalling (rundveeststal en stro-opslag), na sloping van de bestaande bedrijfsloods (19,00m x 19,60m). De loods bevindt zich net als de bestaande op 30 meter van de straat. De nieuwe stalling is 13,00m breed en 49,50m lang. De nokhoogte van het gebouw bedraagt 6.50m. De loods wordt opgetrokken met gladde betonpanelen (beige kleur) in combinatie met houten planken, als dakbedekking worden zwartkleurige golfplaten voorzien. Achteraan de stal wordt een aanpalende mestvaalt voorzien. Rondom het gebouw worden essen in combinatie met streekeigen bosgoed voorzien.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werd geen bezwaarschrift ingediend.*

*...*

#### **4B TOETSING AAN DE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout (KB 05/02/1979) gelegen in agrarisch gebied. De aanvraag is niet gelegen in een BPA of in een verkaveling.*

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken van 75m<sup>2</sup> (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200m<sup>2</sup> (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). Het*

*dakoppervlak bedraagt 643m<sup>2</sup>. Er is een aansluiting op twee nieuwe regenwaterputten van 15.000 liter.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (...) is de bouwplaats gelegen binnen een "niet overstromingsgevoelig gebied". Redelijkerwijs mag worden besloten dat de aanvraag geen schadelijk effecten op de waterhuishouding zal doen ontstaan.*

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het voorgestelde ontwerp is ruimtelijk aanvaardbaar. Echter is de huidige inplanting veel te diep in het landschap ingesneden. Door het ontwerp in te planten op 10m van de wegrand is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE**

*De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening mits de loods in te planten op 10m van de wegrand.  
..."*

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 op 28 januari 2011 conform artikel 4.7.23, §3 VCRO betekend aan de verzoekende partij. De voorliggende vordering, ingediend met een aangetekende brief van 2 maart 2011, is bijgevolg tijdig.

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad. De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Enig Middel

### Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel en van de formele en materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij licht dit als volgt toe:

“ ...

*De Deputatie dient uiteraard haar beslissing formeel te motiveren. In het bestreden besluit is geen enkele motivering terug te vinden betreffende de goede ruimtelijke ordening. Minstens is de ‘beoordeling’ kennelijk onredelijk.*

2 *Het is evident dat de Deputatie aan de hand van concrete elementen dient te motiveren waarom zij de vrij grote loods in het open agrarisch landschap verantwoord acht, mede in het licht van het feit dat die loods niet dichtbij de andere bedrijfsgebouwen opgetrokken zal worden en het gemotiveerde verzet van de diverse adviesinstanties.*

*De Deputatie beperkt haar ‘motivering’ tot een loutere opsomming van een aantal gegevens, zonder deze effectief te toetsen aan de wettelijke bepalingen.*

*Het volstaat uiteraard niet om een omschrijving van de aanvraag te geven (grootte en uitzicht van het bouwwerk), te zeggen dat de aanvraag in een open agrarisch landschap ingeplant zal worden, om dan te concluderen dat ‘het voorgestelde ontwerp ruimtelijk... aanvaardbaar’ is. Een concrete toetsing van de aanvraag aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening omvat veel meer dan dat. De Deputatie dient de relatie tussen het bouwwerk en de onmiddellijke omgeving te toetsen, wat hier ontegensprekelijk niet gebeurd is.*

*Nergens valt in het bestreden besluit te lezen waarom de ruimtelijke impact op de omgeving aanvaardbaar is. De aanvraag is trouwens veel groter dan de bestaande grotendeels niet vergunde loods.*

*Nergens wordt in het bestreden besluit gemotiveerd waarom een alleenstaande loods vergund kan worden, zonder dat deze aansluit bij de bestaande bedrijfsgebouwen aan de ■■■■, wat nochtans wenselijk is, ook vanuit landbouwtechnisch oogpunt.*

*Een goed ruimtegebruik streeft er immers naar om het open karakter van de agrarische gebieden maximaal te vrijwaren en de voor de landbouwnoodzakelijke bedrijfsgebouwen te concentreren op eenzelfde locatie. In agrarische gebieden zijn immers enkel de voor de landbouw noodzakelijke gebouwen toegelaten (art. 11.4.1 K.B. 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen). Daarom moeten de bouwwerken beperkt worden en zo dicht mogelijk bij elkaar gelegen zijn, anders gaat het open karakter van de omgeving verloren.*

3 *De diverse adviesinstanties hebben stuk voor stuk op gemotiveerde wijze aangegeven dat een uitbreiding op die locatie niet aangewezen is, minstens dat het dossier geen elementen bevat waarom de uitbreiding niet op de bedrijfszettel aan de ■■■■ zou kunnen.*



*Het is vaststaande rechtspraak dat de formele motiveringsplicht strenger dient benaderd te worden wanneer een vergunningverlenende overheid afwijkt van een gemotiveerd advies van gespecialiseerde instanties (OPDEBEEK, I., De formele motivering van bestuurshandelingen, die Keure 1999, nr. 196, p. 156):..*

*De Deputatie heeft derhalve geen rekening gehouden met de ruimtelijke behoeften voor het gebied, enkel met het eigen privaat belang van de aanvragers (art. 1.1.4 en 4.3.1 VCRO).*

*Daarbij kan niet naast het feit gekeken worden dat vanuit zuiver landbouwtechnisch oogpunt de rundveestal niet wenselijk is. Wanneer zowel de Boerenbond als de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling bevestigen dat die rundveestal niet verantwoord is omdat er niemand bij die rundveestal permanent aanwezig is wegens het ontbreken van een bedrijfswoning, is het ontegensprekelijk onverantwoord om dergelijk nutteloos gebouw te vergunnen.*

*Dat is een aanfluiting van het zorgvuldig ruimtegebruik en een schending van de zorgvuldigheidsplicht. Temeer huidige aanvraag de voorbode is van een volgende niet wenselijke aanvraag voor de oprichting van een derde bedrijfswoning, aanvraag die in 2009 al definitief geweigerd werd.  
..."*

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt de gegrondheid van het middel dan ook niet te betwisten.

3.

De tussenkomenende partijen antwoorden als volgt:

" ...

## **2. Adviezen**

### **2.1. Advies "Land"**

*Anders dan werd voorgehouden is het totaal niet de bedoeling dat er ter plekke een tweede volwaardig bedrijf wordt uitgebouwd. Zoals reeds in de administratieve beroepsakte uiteengezet is er reeds een volwaardig bedrijf.*

*Al evenzeer ten onrechte beweerde men dat er op de bedrijfszetel twee bedrijfswoningen aanwezig zijn. De tweede woonst op het nummer [REDACTED] heeft niets te zien met het bedrijf en de exploitatie. De bewijzen worden voorgelegd.*

### **2.2. Advies GSA**

*Anders dan de GSA nu wil doen geloven was het advies in eerste aanleg helemaal niet zo eenduidig negatief. Het was negatief omdat niet zou zijn aangetoond dat een uitbreiding op de exploitatiezetel aan de [REDACTED] niet mogelijk is enerzijds en anderzijds omdat het gebouw te ver van de straat zo staan.*

*Er is uitgebreid uiteen gezet dat er ter plekke sinds jaar en dag exploitatie is zodat er hoegenaamd geen nieuwe inrichting wordt gebouwd. Het gaat er dus niet om dat er een nieuwe inrichting zou komen die beter bij het bedrijf aan de ■■■ zou worden gebouwd. Het betreft gewoon een update van een bestaande situatie.*

*De deputatie is tegemoetgekomen aan de tweede grief. Het gebouw is dichterbij de straat vergund zodat er geen bijkomende insnijding in het landschap komt.*

### **2.3. Advies PSA**

*De PSA meent dat er met de nieuwe aanvraag een “nieuwe dynamiek” tot stand zou komen en de open ruimte aangesneden zou worden.*

*De deputatie heeft ook dit advies beantwoord erop wijzende dat er een bestaande situatie is. Ook wat de insnijding betreft is tegemoetgekomen aan het advies door te eisen dat de loods niet verder komt dan de bestaande loods en te eisen dat het nieuwe gebouw op 10 m van de straat wordt gebouwd.*

### **3. Motivering van het bestreden besluit**

**3.1.** *Bij de motivering van het besluit is niet vereist dat op alle onderdelen van de adviezen expliciet wordt geantwoord. Het volstaat dat uit het besluit zelf blijkt waarom de adviezen niet worden bijgetreden.*

**3.2.** *In graad van beroep diende de deputatie maar één advies te ontmoeten, met name dat van de PSA dat, zoals hierboven uiteengezet, correct werd ontmoet.*

**3.2.** *In de vergunning is de aanvraag wel degelijk getoetst aan de “goede plaatselijke ruimtelijke ordening”.*

*De GSA verliest uit het oog dat de bestaande toestand ter plekke reeds bebouwd is en dat men niet vertrekt van een “tabula rasa”.*

*De deputatie heeft duidelijk een afweging gedaan door expliciet te eisen dat het gebouw 10 m van de straat wordt gebouwd. Daaruit blijkt dat de deputatie niet alleen de plaatselijke ruimtelijke toestand in aanmerking heeft genomen, door rekening te houden met het feit dat de bestaande loods reeds een insnijding vormt, maar bovendien daar ook het correct gevolg aan koppelt, met name door te eisen dat het gebouw op 10 m van de straat moet worden opgetrokken zodat het niet verder insnijdt.*

*Daarmee blijkt uit het bestreden besluit dat aan de opmerking van de PSA, met name dat het gebouw niet dieper mag insnijden tegemoet is gekomen. Bovendien wordt het argument van de “nieuwe dynamiek” weerlegd door te verwijzen naar de bestaande toestand.*

### **4. Tot besluit**

*Het is verbazingwekkend dat de GSA zich tegen de vergunning verzet. Immers in haar advies maakte de GSA twee opmerkingen. Beide opmerkingen werden in graad van beroep weerlegd.*

*Immers is er aangetoond dat de vraag of de loods niet beter aan de ■■■ wordt gebouwd geen issue is gelet op de bestaande toestand ter plekke.*

*De GSA gaf overigens zelf impliciet aan dat dit geen argument is, nu in het advies expliciet is gesteld 'indien men de bestaande stal toch wenst te herbouwen of uit te breiden'.*

*Meteen is dan ook aan de tweede opmerking van de GSA voldaan. De loods zal immers dicht bij de straat gebouwd worden.*

*Meteen is het argument als zou de deputatie geen ruimtelijke afweging gemaakt hebben, weerlegt. Immers de deputatie heeft dezelfde ruimtelijke afweging gemaakt als de GSA en de PSA, met name dat het gebouw meer naar de straat toe moest worden gebouwd.  
...*

4.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

*“ ...*

*In strijd met wat tussenkomen de partij beweert, dient de Deputatie wel rekening te houden met de adviezen die lopende de procedure zijn gegeven en niet enkel met dat van de PSA.*

*Verzoekende partij heeft in het verzoekschrift duidelijk aangewezen dat er fundamentele opmerkingen zijn vanuit zowel landbouwtechnisch oogpunt als vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Aan geen van beide zaken werd aandacht besteed in het bestreden besluit.*

*Tussenkomen de partij poogt de meubelen te redden, maar kan geenszins aantonen dat de Deputatie een toetsing in concreto gemaakt heeft. De onmiddellijke omgeving wordt op geen enkele manier in de (ontbrekende) motivering betrokken. Over de grote afstand tot de bedrijfszetel – dus het niet compact bouwen – wordt met geen woord gerept, het niet vergund zijn van het bestaande bouwwerk wordt al evenmin onderkend.*

*Het feit dat er al een niet vergunde loods staat, is trouwens niet relevant. De aanvraag beoogt een verdubbeling van het volume. Waarom dergelijk volume aanvaardbaar is, wordt niet gemotiveerd. Het loutere feit dat de loods 10m elders moet ingeplant worden, houdt geen beoordeling in concreto van de goede ruimtelijke ordening in.  
...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in deze het agrarisch gebied, te oordelen of een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Verder moet uit de bestreden beslissing duidelijk blijken op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

2.

De verwerende partij stelt met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening enkel het volgende:

“ ...

*Het voorgestelde ontwerp is ruimtelijk aanvaardbaar. Echter is de huidige inplanting veel te diep in het landschap ingesneden. Door het ontwerp in te planten op 10m van de wegrand is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

... ”

3.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke beoordeling in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, echter niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige toets aan de goede ruimtelijke ordening.

De loutere stijlformule dat het ontwerp ruimtelijk aanvaardbaar is mits het wordt ingeplant op 10 meter van de wegrand, volstaat geenszins om in redelijkheid te kunnen concluderen dat het aangevraagde verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. Deze vage en algemene overweging klemmt des te meer, nu zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in hun negatief adviezen van respectievelijk 3 september 2010 en 19 november 2010 niet alleen uitgebreid hebben gewezen op de inplanting en veel te diepe insnijding in het landschap, maar ook op de grote omvang van de geplande stalling.

In die omstandigheid had de verwerende partij juist des te concreter moeten motiveren waarom de aangevraagde stalling, in het bijzonder voor wat de omvang en de inplanting ervan betreft, verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand en meer algemeen met de goede ruimtelijke ordening. De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §2, eerste lid 1° en 2° VCRO en de motiveringsplicht schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 december 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een landbouwbedrijfsgebouw na het slopen van het bestaand landbouwbedrijfsgebouw op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvragers en dit binnen een termijn van 3 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 zitting op 18 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,                    voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van

Eddie CLYBOUW,                    griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER