

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0637  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0676/A

Verzoekende partij	de heer <b>Frans VAN ROOSBROECK</b>
	vertegenwoordigd door advocaat Frank JANSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2230 Herselt, Aarschotsesteenweg 7
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 juni 2016, geregulariseerd met een aangetekende brief van 20 juli 2016, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot van 18 januari 2016 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een woonhuis en stallen op de percelen gelegen te Aarschot, Blakerstraat 29, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, nummers 2D en 2E.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 november 2017.

Advocaat Jasper MICHIELS *loco* advocaat Frank JANSSEN voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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.

### III. FEITEN

Op 6 oktober 1983 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning, een stalgebouw en een witloofschuur. De woning en de witloofschuur werden niet gebouwd. Het stalgebouw werd wel gebouwd met daarin de opname van een woning en voor het overige stallen.

De verzoekende partij dient op 13 augustus 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "Regularisatie van bestaande toestand 'Woonhuis en Stallen'" op de percelen gelegen te Aarschot, Blakerstraat 29.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aarschot-Diest', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 oktober 2015 tot en met 4 november 2015, wordt een bezwaarschrift ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 2 oktober 2015 ongunstig. Het advies luidt als volgt:

" ...

*Uw adviesaanvraag over regularisatie woning en stallen werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt een ongunstig advies verstrekt om de volgende redenen:*

- *De voorgelegde aanvraag heeft betrekking tot de regularisatie van een woonhuis en stallen die vrijstaand gesitueerd zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Geen van de bestaande gebouwen zijn regulier tot stand gekomen.*
- *De site is gelegen langs een doodlopende verharde wegenis, nabij de Calsterloop en het natuurgebied Langdonken. De aanvrager is gepensioneerd en woonachtig te ... . De bestaande landbouwactiviteiten omvatten een areaal van 7,23ha, bestaande uit korrelmaïs en grasland. Volgens sanitel zijn er thans geen dieren op de site aanwezig. Na onderzoek is er geen sprake van een volwaardige landbouwactiviteit, maar eerder een hobbyactiviteit ..*
- *De aanwezige gebouwen betreffen een hoofdvolume bestaande uit een woonentiteit, stal en afdak en een apart bijvolume dat benut wordt als afdak.*
- *Met betrekking tot het hoofdvolume stellen we vast dat deze bijna voor de helft is ingericht met een residentiele woning van circa 142,9m<sup>2</sup> grondoppervlakte en een stal van 163,57m<sup>2</sup>. Aansluitend is er een afdak van 40,32m<sup>2</sup> opgetrokken. Het achterliggend afdak heeft een oppervlakte van 62,5m<sup>2</sup>.*
- *Uit landbouwkundige overwegingen kan er niet worden ingestemd met de voorgestelde regularisatie. De voorgestelde werken zijn niet in functie van een duurzame en leefbare agrarische activiteit en resulteren in de ontwikkeling van een zonevreemde site.*

*...*

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 23 oktober 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 18 januari 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“  
...

**Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

*De bouwplaats is gelegen langs de Blakerstraat te Langdorp, een uitgeruste gemeenteweg.*

*De bebouwing in de omgeving kenmerkt zich door ééngezinswoningen in open bebouwing.*

*De aanvraag omvat de regularisatie van een woonhuis en stallen.*

*De bestaande toestand bestaat uit een gebouw waarin vooraan een woning zit en achteraan een veestal met zolder voor hooi.*

*De woning heeft een zolder die nog niet volledig is afgewerkt. Achter de stal is een afdak om landbouwwerktuigen te plaatsen en los van deze stal staat ook nog een kleiner open afdak om werkmateriaal onder te stallen.*

*De woning heeft alle huidige comfort en eigentijdse nutsvoorzieningen.*

*De woning heeft een gevelbreedte van 14,29 meter en een bouwdiepte van 31,31 meter inclusief de stal + afdak.*

*De woning telt een bouwlaag met zolder onder dak en heeft een kroonlijsthoogte van 3,31 meter.*

*De stal heeft een plat dak met een hoogte van 3,50 meter.*

*De volume van de woning blijft beperkt tot 1000m<sup>3</sup>.*

*De werken zijn uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.*

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Het eigendom is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, langs een goed bereikbare en uitgeruste gemeenteweg.*

*Het project is niet in overeenstemming met de bepalingen van de VCRO en het gewestplan:*

*Het betreft een niet hoofdzakelijk vergunning gebouw hetwelk men wenst te regulariseren onder het mom van een landbouwbedrijf. Op basis van het advies van Afdeling Land dient echter te worden geconcludeerd dat de landbouwactiviteiten op deze locatie slechts hobbylandbouw betreft. Het betreft dus geen beroepslandbouw en dus dient te worden geoordeeld dat de aanvraag strijdig is met de vigerende bestemmingsvoorschriften voor het gebied (...) en de bepalingen van de VCRO.*

**Algemene conclusie:**

**Gelet op het ongunstig advies van het departement landbouw en visserij en de opmerkingen van het agentschap voor natuur en bos besloot het college van burgemeester en schepenen tot het afleveren van een ongunstige advies en besluit het college van burgemeester en schepenen tot het weigeren van een stedenbouwkundige aanvraag.**

”  
...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 23 februari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 april 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 28 april 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op dezelfde dag ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

### **3. Horen**

*De beroepsindiener heeft gevraagd om gehoord te worden.*

...

*De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en weerlegt het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. De aanvrager is een 65-jarige hobbylandbouwer. In 1983 werd een vergunning verleend voor stallingen, een witloofloods en een woning, waarvan alleen de stal is uitgevoerd. Later werd daarin een woongedeelte voorzien. Het betreft inderdaad geen rendabel landbouwbedrijf, maar er is wel degelijk landbouwactiviteit. In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt gesuggereerd dat hobbylandbouwers ter kwader trouw zijn wanneer er een woning wordt aangevraagd. Dit kan niet als beleidsregel gehanteerd worden. Dat er al een vergunning is verleend wordt opzij geschoven omdat deloods iets anders staat ingeplant.*

*De aanvraag wordt hierdoor onterecht aanzien als een nieuwe inplanting. Voor een volwaardig bedrijf is nog veel meer infrastructuur nodig waardoor de ruimtelijke impact veel groter zou zijn. Om het omliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied maximaal te vrijwaren is het beter om deze onwettigheid te regulariseren in plaats van te streven naar een volwaardig bedrijf.*

...

### **5. Bespreking**

...

#### **5.2 Beschrijving van de plaats**

*De aanvraag is gesitueerd aan de Blakerstraat in Aarschot. De Blakerstraat is een plaatselijke weg die het woongebied ten noorden van de kern van Gijmel en de Gijmelsesteenweg doorsnijdt en uiteindelijk eindigt in het vlakke agrarische gebied nabij de Herseltseloop. Langs de Blakerstraat staan voornamelijk eengezinswoningen in open bouwvorme. Het omliggende landschap wordt gekenmerkt door overwegend weilanden met verspreide bosjes.*

*Het betrokken perceel met een oppervlakte van 36a 92ca ligt in agrarisch gebied. Op ongeveer 14m tot 21m van de voorste perceelgrens en op 10.08m tot 13.32m van de linker zijdelingse perceelgrens staat een gebouw ingeplant. Het gebouw van 14.29m breed en 22.30m diep bestaat uit één bouwlaag en is afgewerkt met een zadeldak met de nok loodrecht op de voorgevel en een kroonlijst- en nokhoogte van 3.41m respectievelijk 7.11m. Achter en aansluitend aan het gebouw staat een halfopen afdak van 4.70m breed en 9.10m diep. Achteraan op het perceel, op 1.00m van de achterste perceelsgrens en op 2.00m van de zijdelingse perceelsgrens staat een open afdak met een oppervlakte van 62.5m².*

*De aanpalende percelen zijn onbebouwd en worden gebruikt als akkerland. Langs de linker zijdelingse perceelsgrens loopt de voetweg nr. 170 die nog actief gebruikt wordt als wandelweg. Aan de overzijde van straat ligt een bebost perceel.*

### 5.3 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat de regularisatie van het bestaande gebouw dat een woongelegenheden en stallen omvat. De woongelegenheden heeft een oppervlakte van 142.9m<sup>2</sup> en de stallen een oppervlakte van 163.57m<sup>2</sup>. De woning omvat een leefruimte, één slaapkamer met een badkamer en een berging. De dakverdieping is volgens de plannen ingericht als zolder.

### 5.4 Historiek

Op 6 oktober 1983 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning en een witloofschuur.

### 5.5 Adviezen

- het Departement Landbouw en Visserij bracht op 2 oktober 2015 een ongunstig advies uit met betrekking tot de ligging in agrarisch gebied;
- het agentschap voor Natuur en Bos bracht op 23 oktober 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de ligging in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

...

### 5.7 Beoordeling

...

b) Op 6 oktober 1983 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning, een stalgebouw en een witloofschuur.

Het bestaande stalgebouw, waarvan een deel tot woning is omgevormd, is niet ingeplant volgens de stedenbouwkundige vergunning en de afmetingen stemmen ook niet overeen. De bestaande bebouwing is dus niet vergund. De voorliggende aanvraag moet binnen deze context beoordeeld worden.

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikelen 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

Artikel 11

...

Artikel 15

...

d) De aanvraag betreft de regularisatie van een gebouw dat gedeeltelijk als woonst en gedeeltelijk als stal wordt gebruikt. Het gebouw is niet vergund, en wordt dus beoordeeld als zijnde een nieuwe inplanting. Zoals gesteld in de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van 8 juli 1997 is het advies van de administratie bevoegd voor landbouw richtinggevend voor de beoordeling van dit inhoudelijke-landbouwkundige aspect. Inzake de beoordeling of het hier een agrarisch bedrijf betreft wordt dan ook verwezen naar het advies van Duurzame Landbouwonwikkeling Vlaams-Brabant van 2 oktober 2015.

...

Het ongunstig standpunt van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling kan worden bijgetreden. Wanneer een aanvraag wordt ingediend voor de oprichting of regularisatie van een bedrijfsgebouw in agrarisch gebied, in dit geval stallen, dient te worden onderzocht

*of dit gebouw inderdaad wordt ingeschakeld in een werkelijk agrarisch bedrijf. De vergunningverlenende overheid moet er op toezien dat de agrarische bestemming die de aanvrager beweert aan de gronden te geven, voldoende is aangetoond. De leefbaarheid (economische rentabiliteit) van een bedrijf is geen determinerend criterium bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied, maar niettemin zal de leefbaarheid van het agrarisch bedrijf een belangrijk gegeven vormen bij de beoordeling van de aanvraag.. Uit het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling blijkt dat het geen leefbaar landbouwbedrijf betreft, maar eerder hobbylandbouw.*

*In principe is het oprichten van permanente stallingen voor weidedieren ook aanvaardbaar voor hobbylandbouw, los van enige professionele landbouwactiviteit.*

*Dit is volgens de omzendbrief RO/2002/01 echter enkel mogelijk binnen de huiskavel van een bestaande en vergunde woning en indien de aanvrager effectief weidedieren houdt. Op het betrokken perceel staat echter geen vergunde woning ingeplant en uit het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling blijkt dat de aanvrager niet beschikt over eigen runderen of andere weidedieren.*

*Het creëren van een woongelegenheden in agrarisch gebied is wel enkel mogelijk indien deze woning in functie staat van een leefbaar agrarisch bedrijf. Uit het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling blijkt dat de aanvrager geen exploitant is van een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf. De regularisatie van een woning met stallingen in het agrarisch gebied zonder link met een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf doorstaat de agrarische toets niet en is in strijd met de planologische bestemming van het gebied*

*e) Aangezien het een woning in agrarisch gebied betreft die niet in functie staat van een leefbaar agrarisch of para-agrarisch bedrijf, gaat het hier over een zonevreemde woning. Voor de vergunningsaanvragen die betrekking hebben op zonevreemde constructies zijn de basisrechten van kracht zoals omschreven in de Codex Ruimtelijke Ordening Vlaanderen, artikel 4.4.10 en volgende. Deze basisrechten zijn echter uitsluitend van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies.*

*De hoofdzakelijke vergundheid wordt in art. 4.1.1.7. b) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke voor woningen gedefinieerd als een stedenbouwkundige vergunningstoestand waarbij ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.*

*Zoals hierboven reeds aangehaald werd op 6 oktober 1983 door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning, een stalgebouw en een witloofschuur. In zijn beroepschrift stelt de beroepsindiener dat het bestaande gebouw het stalgebouw betreft dat, naast de woning en de witloofschuur, werd vergund op 6 oktober 1983 en het dus een vergunde constructie is. Het bestaande gebouw is echter niet ingeplant volgens de stedenbouwkundige vergunning en de afmetingen stemmen ook niet overeen. De bestaande bebouwing is dus niet vergund waardoor de basisrechten voor zonevreemde woningen niet kunnen worden toegepast.*

*Zelfs als men zou aannemen dat het bestaande gebouw binnen een nog aanvaardbare marge kan aanzien worden als het stalgebouw dat in 1983 vergund werd, dan nog zou het gebouw niet als hoofdzakelijk vergund kunnen worden beschouwd, aangezien de functie 'wonen' niet vergund of vergund geacht is. In het beroepschrift wordt een uittreksel uit het bevolkingsregister toegevoegd waaruit blijkt dat er in het pand pas vanaf 1986 iemand op het betrokken adres gedomicilieerd is geweest. Zoals uitdrukkelijk gesteld in het arrest A/2012/0121 van 28 maart 2012 van de Raad voor Vergunningenbetwistingen kunnen enkel functiewijzigingen die werden doorgevoerd voor 9 september 1984, dit is de dag van inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, buiten beschouwing gelaten worden bij de vraag of een constructie beschouwd kan worden als een vergunde constructie.*

*f) Naast de bestaanbaarheid met de planologische bestemming van het agrarisch gebied, dringt zich ook nog een ruimtelijke afweging van de aanvraag op. Bij de inplanting van nieuwe landbouwbedrijfs-gebouwen dient steeds afgewogen te worden of de gekozen inplantingsplaats aanvaardbaar is. Er wordt steeds vooropgesteld om maximaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, en plaatsen die structureel aangetast zijn op te zoeken.*

*Voorliggende inplantingsplaats bevindt zich in een open landschappelijk waardevol gebied. Het betrokken agrarisch gebied is een gaaf open actief uitgebaat landbouwgebied dat enerzijds begrensd wordt door residentiële bebouwing in het woongebied ten noorden van de Gijmelsesteenweg en anderzijds door het natuur- en bosgebied ten zuidwesten. Een nieuwe inplanting in landschappelijk waardevol agrarisch gebied van een woning en stallen voor een hobbylandbouwer met een beperkt landbouwareaal, is onverantwoord.*

*g) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende aanvraag tot de regularisatie van een woning met stallen niet in aanmerking komt voor vergunning, in hoofdzaak omdat de inplanting van een gebouw in het agrarisch gebied zonder link met een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf niet kan toegelaten worden, zeker gezien dit gebouw een woonst omvat. De aanvraag doorstaat de agrarische toets niet en is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. De woning betreft hierdoor een zonevreemde woning en is in strijd met de bepalingen art. 4.4.15 van de VCRO. De aanvraag is ook niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening en is in zijn geheel onaanvaardbaar.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- aangezien de gebouwen niet vergund zijn, moet de aanvraag beoordeeld worden als een nieuwe inplanting. Het oprichten van gebouwen in agrarisch gebied die niet in functie staan van een (leefbaar) landbouwbedrijf is onaanvaardbaar;*
- aangezien de aanvrager niet over weidedieren beschikt, kunnen de gevraagde stallen niet aanvaard worden;*
- de woning betreft geen exploitantenwoning aangezien hier geen volwaardig leefbare landbouwactiviteit wordt aangetoond;*
- de aanvraag doorstaat de agrarische toets niet en is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften voor het agrarisch gebied;*
- de basisrechten voor zonevreemde woningen kunnen niet worden toegepast aangezien de woning niet hoofdzakelijk vergund is;*

- *het aansnijden van open ruimte in functie van een hobbylandbouwer met een beperkt landbouwareaal, is ruimtelijk onverantwoord.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, § 1, 1°, a en 4.3.1, § 2 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“...

5.1.

##### **EERSTE ONDERDEEL**

5.1.1.

*De artikelen 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bepalen dat :*

*Artikel 11 :*

...

*En art 15:*

...

*De Deputatie erkent in de bestreden beslissing dat verzoeker hobbylandbouwer is met een hobbylandbouwbedrijf.*

*De tekst van voornoemde bepalingen in het KB gewestplannen laat zonder enige twijfel hobbylandbouw toe, inbegrepen een woning voor de exploitant.*

*Art 4.3.1.§1, 1° a) VCRO verplicht de stedenbouwkundige overheid te toetsen of het aangevraagde in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, deze laatste zijnde uitsluitend het gewestplan en de terzake toepasselijke regelgeving.*

*Bij gebreke aan andere ter plaatse geldende stedenbouwkundige voorschriften dan het gewestplan, had het resultaat van deze toets logischerwijze positief moeten zijn.*



*De aanvraag betreft daadwerkelijk een landbouwbedrijf, weliswaar een hobbylandbouwbedrijf, dat ontegensprekelijk valt onder 'landbouw in ruime zin'.*

#### *5.1.2.*

*Terloops merkt verzoeker op dat uiteraard de stedenbouwkundige overheid mag en moet beoordelen of het gaat om een werkelijk agrarisch bedrijf, en niet om een 'alibi' agrarisch bedrijf waarbij de werkelijke bedoeling is residentieel te wonen in agrarisch gebied.*

*In navolging van het advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams Brabant dd 2 oktober 2015 heeft de Deputatie echter aanvaard dat er geen sprake van een 'vermomde' aanvraag om residentieel te wonen in landbouwgebied, maar wel om een werkelijke hobbylandbouwactiviteit van een 65 jarige boer.*

#### *5.1.3.*

*Toch komt de Deputatie tot een negatieve beoordeling :*

- Zij stelt dat de regularisatie van een woning met stallen in agrarisch gebied de agrarische toets niet doorstaat en strijdig is met de planologische bestemming van het gebied.*
- De Deputatie oordeelt verder dat het zou gaan om een zonevreemde woning.*
- Alsdusdanig oordeelt de Deputatie verder dat de aanvraag ook niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en in zijn geheel onaanvaardbaar is.*

*De Raad stelt met verzoeker vast dat in de bestreden beslissing deze negatieve beoordeling geheel wordt opgehangen aan de vereiste een "volwaardig leefbaar landbouwbedrijf" uit te baten.*

*Een eerste vaststelling is dat in de ganse regelgeving mbt de gewestplannen de notie "volwaardig leefbaar landbouwbedrijf" niet voorkomt.*

*Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bepaalt daarentegen dat agrarische gebieden bestemd zijn voor landbouw IN DE RUIE ZIN.*

*Men ziet niet goed in hoe, gelet op deze laatste verduidelijking, hobbylandbouw als zonevreemd of 'strijdig met de planologische bestemming kan worden aanzien.*

*Merkwaardig genoeg lijkt de bestreden beslissing ook het principe van stallen voor hobbylandbouw , los van enige professionele landbouwactiviteit , te aanvaarden. ...*

*Hierna wordt overwogen dat dit alleen mogelijk is binnen de huiskavel van een bestaande en vergunde woning en indien de aanvrager ook effectief weidedieren heeft : ter verantwoording verwijst de Deputatie naar de omzendbrief R0/2002/01.*

#### *5.1.4.*

*Een omzendbrief is echter geen wet en deze kan vanzelfsprekend ook de rechten die de burger ontleent aan de wet, in casu het KB op de gewestplannen, niet beperken.*

*Verzoeker stelt mbt de door de bestreden beslissing gestelde voorwaarde van "volwaardig leefbaar landbouwbedrijf":*

- *Dat klaarblijkelijk wordt bedoeld een professioneel ('volwaardig') landbouwbedrijf waarvan de inkomsten het voornaamste inkomen van de uitbaters die aldus in hun levensonderhoud (leefbaar') voorzien;*
- *Dat het gaat om een klassiek voorbeeld van een voorwaarde welke door de uitvoerende macht, in casu de stedenbouwkundige overheid, op eigen houtje wordt toegevoegd aan de wet, in casu van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen*

*Het spreekt voor zich dat de overheid niet eigenmachtig voorwaarden kan toevoegen aan de tekst van genoemd KB.*

*In voorliggend geval is één en ander zonder meer flagrant nu uit de woorden 'in de ruime zin' de duidelijke wil van de wetgever spreekt om alle agrarische bedrijven, inbegrepen hobbybedrijven toe te laten in agrarisch gebied.*

*De Deputatie heeft de kar voor het paard gespannen.*

***De notie 'volwaardig leefbaar landbouwbedrijf' heeft zij ten onrechte verheven tot voorwaarde van de geldende stedenbouwkundige voorschriften om op deze basis foutiefelijk tot de conclusie te komen dat de aanvraag van verzoeker strijdig zou zijn met de planologische bestemming en dat zijn woning zonevreemd zou zijn.***

#### **ZODAT:**

*De bestreden beslissing aldus schendt art 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, art 4.3.1.§1 1° a) VCRO, art 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel*

#### **EN TERWIJL**

5.2.

#### **TWEEDE ONDERDEEL**

5.2.1.

*De bestreden beslissing had moet vaststellen dat de aanvraag als weliswaar kleinschalig agrarisch bedrijf principieel in overeenstemming was met de voorschriften van het gewestplan ter plaatse.*

*Na de vaststelling dat het gevraagde verenigbaar is met de ter plaatse geldende stedenbouwkundige overschriften behoorde het de stedenbouwkundige overheid conform art 4.3.1.§1,1° b) VCRO een afweging te maken mbt de overeenstemming van de aanvraag met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.*

*Zij diende hierbij de beginselen uiteengezet in art 4.3.1.§2 VCRO in acht te nemen.*

*In het kader van deze beoordeling kan eventueel de notie 'volwaardig leefbaar landbouwbedrijf een rol spelen.*

*De stedenbouwkundige overheid kan de mening toegedaan zijn dat een goede plaatselijke ruimtelijke ordening vereist dat alleen professionele landbouwbedrijven die voldoende beroepsinkomsten genereren om in het levensonderhoud van hun uitbaters te voorzien mogelijk zijn.*

*Zij moet echter haar zienswijze terzake wel correct motiveren, hetgeen in casu niet is gebeurd.*

#### **5.2.2.**

*De VCRO legt bovendien de stedenbouwkundige overheid bij haar beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening bijzondere verplichtingen op, met name in art 4.3.1. §2.*

*Uit de bestreden beslissing moet blijken dat rekening werd gehouden met de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemrelief, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid, de in de omgeving bestaande toestand.*

*Nergens in de bestreden beslissing blijkt dat deze afweging is gemaakt.*

*De beslissing is opgebouwd rond de notie 'volwaardig leefbaar landbouwbedrijf die in strijd met de wet — het weze herhaald — niet als een criterium van goede ruimtelijke ordening maar als voorwaarde van de geldende stedenbouwkundige voorschriften wordt geponeerd.*

*De beoordeling van overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening met toetsing aan de hierboven beschreven elementen, nochtans opgelegd door art 4.3.1 §§ 1 en 2 van de VCRO, ontbreekt compleet.*

*Minstens is de motivering ervan volstrekt onvoldoende en onzorgvuldig in het licht van art 4.3.1. §2 VCRO en de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

#### **ZODAT:**

*De bestreden beslissing de artikelen art 4.3.1. §1, 1° a) VCRO, 4.3.1. §2 VCRO , art 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt  
...”*

#### **2.**

De verwerende partij antwoordt:

*“... ”*

*Eerste onderdeel: In het eerste middelondereel voert de verzoekende partij aan dat de aangevoerde bepalingen beginselen zijn geschonden doordat de bestreden beslissing de vergunning weigert wegens strijdigheid met planologische bestemming van het agrarisch*

gebied. Volgens verzoeker heeft de deputatie ten onrechte de notie 'volwaardig leefbaar landbouwbedrijf' verheven tot voorwaarden van de geldende stedenbouwkundige voorschriften om vervolgens tot de – volgens verzoeker – foutieve conclusie te komen dat de aanvraag strijdig zou zijn met de bestemmingsvoorschriften en dat de woning zonevreemd zou zijn.

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

*De artikelen 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bepalen het volgende:*

...

*De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bepaalt hierover het volgende:*

...

*Hoewel deze interpretatieve omzendbrief zelf geen regelgevend karakter heeft, geldt wel dat een ministeriële omzendbrief die een verordenende tekst interpreteert en een algemene draagwijdte heeft, niet iedere juridische waarde kan ontzegd worden, vermits de minister met die omzendbrief ook gevolgen in het rechtsleven beoogt, m.n. het doen naleven van de door de minister voorgestane interpretatie als de enig geldige. (...) De deputatie kan de bepalingen van de omzendbrief niet naast zich neerleggen.*

*Los van de vraag of de omzendbrief bindend is voor het bestuur, kan inderdaad worden gesteld dat het inhoudelijke landbouwkundige aspect vaak buiten de appreciatiemogelijkheden van de gemachtigde ambtenaar is gelegen. In dat geval is het niet meer dan voor de hand liggend dat het advies van een gespecialiseerde administratie als richtinggevend kan worden beschouwd en dat een zorgvuldige overheid dergelijk advies niet zonder meer naast zich neer kan leggen.*

*Ten overvloede wijst verwerende partij in dat verband ook naar art. 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, dat stelt dat het Departement Landbouw en Visserij advies dient te verlenen voor aanvragen die verband houden met landbouw, ongeacht de bestemming van het gebied*

...

*Ongeacht de vraag naar het bindend karakter van de omzendbrief van 28 december 1997, diende de deputatie als zorgvuldige overheid dus hoe dan ook rekening te houden met het ongunstig advies van Duurzame Landbouwon ontwikkeling Vlaams-Brabant, dat luidde als volgt:*

...

*De deputatie oordeelde bijgevolg terecht dat de aanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en motiveerde dit in de bestreden beslissing als volgt (met eigen onderlijning):*

...

*De deputatie heeft het advies van de afdeling Duurzame Landbouwon ontwikkeling niet zonder meer overgenomen. De deputatie geeft daarbij aan om welke redenen zij van oordeel is dat het betrokken advies kan worden bijgetreden. Vervolgens gaat de deputatie of de aanvraag eventueel kan vergund worden door toepassing te maken van de zonevreemde basisrechten. Ook dit is in casu echter niet mogelijk om redenen die blijken uit de bestreden beslissing.*

*Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag niet vergunbaar is wegens strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften.*

*De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.*

*De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.*

*De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geenszins geschonden.*

*Het eerste middelonderdeel is ongegrond.*

*Tweede onderdeel: In een tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de aangevoerde beginselen zijn geschonden doordat de deputatie de aanvraag niet of minstens onbehoorlijk zou hebben getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Bovendien zou de motivering onvoldoende en onzorgvuldig zijn in het licht van art. 4.3.1., §2 VCRO, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

*Verwerende partij is nl. van oordeel dat het tweede onderdeel onontvankelijk is.*

*Uit de bespreking van het eerste middelondereel is nl. gebleken dat in het bestreden besluit terecht wordt geoordeeld dat de aanvraag strijdig is met de planologische bestemmingsvoorschriften en er in casu evenmin toepassing kan worden gemaakt van de zonevrije basisrechten.*

*Dit motief volstaat om de bestreden beslissing te verantwoorden. In zoverre het tweede middelondereel is gericht tegen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de motivering hiervan, is het middelonderdeel gericht tegen een overtollig motief. Kritiek op een overtollig motief kan niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden en is bijgevolg onontvankelijk. (...)*

*Het tweede middelonderdeel is onontvankelijk.*

*Het eerste middel is deels onontvankelijk, minstens ongegrond in al haar onderdelen.*

*...*

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

5.1.

### **EERSTE ONDERDEEL**

...

5.1.5.

Lezing van de **antwoordnota** van de verwerende partij en hernieuwd onderzoek van de rechtspraak bevestigt eerder de gegrondheid van het middel.

5.1.5.1.

Verzoeker verduidelijkt met verwijzing naar de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zoals deze nog zeer recent in het arrest Leidend ambtenaar RWO afdeling Oost-Vlaanderen/ Deputatie Oost-Vlaanderen en Coddens ... werd uiteengezet ... :

...

In navolging van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling heeft de verwerende partij echter **de landbouwbestemming van de aanvraag erkend**.

Volgens voornoemde rechtspraak is uitsluitend een appreciatie vanuit stedenbouwkundig standpunt noodzakelijk die beoordeelt of de bedrijfswoning geen voorwendsel vormt om een gebouw op te trekken dat niet thuishoort in agrarisch gebied.

Van enig voorwendsel is echter geen sprake : verzoeker is gewoon een 65 jarige landbouwer die 7ha grond bewerkt en bewint.

De verwerende partij erkent dit gegeven ook.

Het standpunt van verzoeker, in overeenstemming met de rechtspraak van de Raad, is als volgt :

**wie de landbouwbestemming aanvaardt en wie tot de conclusie komt - minstens de afwezigheid van tegenindicaties vaststelt - dat er geen sprake is van een voorwendsel om een gebouw op te trekken dat niet thuishoort in agrarisch gebied, moet de overeenstemming van de aanvraag met de planologische bestemming van het gebied moet vaststellen, ook al gaat het om kleinschalige, zogenaamde 'hobby-landbouw'.**

Dit is des te meer het geval wanneer de bestreden beslissing principieel de oprichting van permanente stallingen aanvaardbaar acht, los van enige professionele landbouwactiviteit.

Dergelijke aanvraag doorstaat de legaliteitstoets.

Niettemin komt de verwerende partij tot de manifest foutieve conclusie dat de aanvraag in strijd is met de planologische bestemming van het gebied.

5.1.5.2.

*In haar antwoordnota stelt de verwerende partij dat zij het advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling niet zonder meer heeft overgenomen.*

*Zij verwijst naar haar eigen motivering op blz 4 onderaan en 5 bovenaan van de bestreden beslissing.*

*Deze motivering van de bestreden beslissing is echter een sterk staaltje van warm en koud tegelijk blazen, en van het op een hoopje gooien van argumenten die op zich tegenstrijdig zijn, om uiteindelijk met een bijzonder warrige redenering tot een duidelijk vooropgestelde en gewenste conclusie te komen.*

*Eerzijds erkent de verwerende partij dat economische rentabiliteit niet determinerend kan zijn bij de beoordeling.*

*Zij lijkt bijgevolg, althans met woorden, de rechtspraak die stelt dat de notie 'leefbaar bedrijf' uit art 11.4.1. Inrichtingsbesluit niet kan uitgelegd worden in de zin van een 'economisch leefbaar bedrijf' bij te treden.*

*Doch in de volgende zin al benadrukt zij toch – in strijd met voornoemde rechtspraak - dat deze rentabiliteit een belangrijk, blijkbaar doorslaggevend gegeven voor haar beslissing is.*

*Nog duidelijker is dit wanneer zij in dezelfde overwegingen datgene wat zij als 'volwaardige, vergunbare landbouwactiviteit' beschouwt, afzet tegenover hobby-landbouw, te weten in casu een 65 jarige landbouwer die 7,5 ha akkers en grasland bewint.*

*Door het tegenovergestelde van hobby-landbouw als wél volwaardig en vergunbaar te omschrijven, definieert de verwerende partij duidelijk wat voor haar een 'leefbaar bedrijf' in de zin van art 11.4.1. Inrichtingsbesluit is.*

*Uiteraard klemmt dit met haar eerdere overweging dat economische rentabiliteit niet doorslaggevend kan zijn, en met de hierboven geschetste rechtspraak van de Raad.*

*De verwerende partij erkent verder dat het oprichten van stallingen ook voor hobbylandbouw aanvaardbaar zou zijn in agrarisch gebied.*

*Dit is opvallend omdat dit van in den beginne exact de stelling van verzoeker is geweest.*

*Doch de Deputatie verschuilt zich onmiddellijk daarop achter de omzendbrief RO/2002/01 stellende dat zij toch niet kan vergunnen omdat verzoeker geen weidedieren heeft.*

*Nochtans, of de omzendbrief nu richtinggevend moet zijn of niet, het getuigt niet echt van degelijk stedenbouwkundig beleid om de verlening van een stedenbouwkundige vergunning voor een (hobby)landbouwer met 7,5 ha grond en weiden te laten afhangen van het feit of hij ter plaatse enkele kippen, een koe of een paar schapen heeft lopen..*

*Verzoeker stelt dat de motivering van de verwerende partij niet afdoende is, allesbehalve de beslissing kan dragen en zonder meer juridisch fout is.*

5.1.5.3.

*De verwerende partij wijst er nog op dat in art 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wél sprake is van de notie 'leefbaar bedrijf'.*

*Zij verwijst bovendien naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, in het bijzonder naar de overweging dat het advies van de administratie bevoegd voor landbouw richtinggevend is voor de beoordeling van het inhoudelijk landbouwkundige aspect.*

*Het standpunt van verzoeker is echter dat de invulling die de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling Vlaams – Brabant geeft aan de notie 'leefbaar bedrijf' uit art 11 van het KB Gewestplannen onwettelijk is.*

*Zij aanvaardt immers dat er geen sprake is van een voorwendsel om een gebouw op te trekken dat niet agrarisch gebied thuishoort en baseert haar negatief advies op haar – geenszins stedenbouwkundige- appreciatie dat het 'slechts' gaat om hobbylandbouw en niet om een, in haar woorden, 'volwaardige landbouwactiviteit'. Van de verwerende partij kan uiteraard niet verwacht worden dat zij een manifest onwettelijke standpunt van de terzake bevoegde administratie – zoals in casu – slaafs volgt.*

#### **ZODAT :**

*De bestreden beslissing aldus schendt art 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, art 4.3.1.§1 1° a) VCRO, art 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel*

...

#### **TWEDE ONDERDEEL**

...

#### **5.2.3.**

*In haar **antwoordnota** stelt de verwerende partij dat het tweede middenonderdeel niet ontvankelijk zou zijn, verwijzend naar haar appreciatie dat de aanvraag strijdig is met de planologische bestemmingsvoorschriften.*

*Voorzover de Raad verzoeker zou volgen in zijn standpunt dat de aanvraag de legaliteitstoets wél doorstaat, is uiteraard huidig middel wel degelijk ontvankelijk.*

*Verzoeker stelt vast dat ten gronde geen verweer wordt gevoerd mbt dit middenonderdeel.*

#### **ZODAT :**

*De bestreden beslissing de artikelen art 4.3.1.§1, 1° a) VCRO, 4.3.1. §2 VCRO , art 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt*

...



## Beoordeling door de Raad

### 1.1.

De verwerende partij stelt in het eerste onderdeel in essentie dat de negatieve beoordeling wordt opgehangen aan de vereiste een 'volwaardig leefbaar landbouwbedrijf' uit te baten terwijl deze termen niet voorkomen in het Inrichtingsbesluit. In artikel 11 van vermeld besluit is enkel sprake van landbouw in de ruime zin zodat nog volgens de verzoekende partij niet kan worden ingezien hoe hobbylandbouw als strijdig met de planologische bestemming kan worden gezien.

De verzoekende partij stelt in dit verband tevens dat de verwerende partij heeft aanvaard dat er sprake is van een hobbylandbouwactiviteit en dat de rechten die zij als burger ontleent aan het Inrichtingsbesluit niet kunnen beperkt worden door een omzendbrief. Het vereisen van een 'volwaardige leefbaar landbouwbedrijf' is als voorwaarde door de uitvoerende macht op "eigen houtje" toegevoegd aan het Inrichtingsbesluit en dit kan niet volgens de verzoekende partij.

Tot slot wijst de verzoekende partij er nog op dat de bestreden beslissing klaarblijkelijk met verwijzing naar de omzendbrief RO/2002/01 de oprichting van permanente stallingen aanvaardbaar acht los van enige professionele landbouwuitbating.

### 1.2.

Het wordt door de verzoekende partij niet betwist dat de percelen die het voorwerp zijn van de aanvraag gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit bepaalt het volgende:

“ ...

*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.(...)*

...”

Uit deze bepaling volgt dat in agrarisch gebied in beginsel slechts een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor gebouwen die noodzakelijk zijn voor het landbouwbedrijf, voor de exploitantenwoning en, eventueel, de verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens voor para-agrarische bedrijven. Het moet dan alleszins gaan om gebouwen of constructies die deel uitmaken van een werkelijk agrarisch “bedrijf”.

Uit het voorgaande volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan met de nodige zorgvuldigheid moet onderzoeken of het voorwerp van de aanvraag wel kadert binnen een werkelijk agrarisch bedrijf en zich er van moet verzekeren dat de agrarische bestemming, die de aanvrager beweert aan de grond te zullen geven, voldoende is aangetoond. Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient hierbij na te gaan of de aanvraag geen voorwendsel is om een gebouw met een andere bestemming op te richten in het agrarisch gebied.

Hoewel de leefbaarheid van het bedrijf, in de economische betekenis van het woord, hierbij niet doorslaggevend is, mag het vergunningverlenende bestuursorgaan vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel rekening houden met de omvang van de voorgewende activiteiten om uit te maken of er sprake is van een werkelijk landbouwbedrijf.

### 1.3.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient in haar beslissing op afdoende wijze de redenen op te geven op grond waarvan zij tot het besluit komt dat de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de agrarische bestemming. De Raad kan enkel rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

De Raad beschikt daarbij over een marginale toetsing en kan zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij. Hij kan enkel nagaan of de verwerende partij zich bij de beoordeling van de planologische verenigbaarheid heeft gesteund op feitelijk juiste gegevens, of zij deze gegevens correct heeft geïnterpreteerd en of zij op grond van deze gegevens in alle redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verwerende partij overweegt in verband met de bestaanbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming agrarisch gebied het volgende:

“ ...  
*Uit het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling blijkt dat het geen leefbaar landbouwbedrijf betreft, maar eerder hobbylandbouw.*  
...  
*Het creëren van een woongelegenheid in agrarisch gebied is wel enkel mogelijk indien deze woning in functie staat van een leefbaar agrarisch bedrijf. Uit het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling blijkt dat de aanvrager geen exploitant is van een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf. De regularisatie van een woning met stallingen in het agrarisch gebied zonder link met een volwaardig leefbaar landbouwbedrijf doorstaat de agrarische toets niet en is in strijd met de planologische bestemming van het gebied*  
...”

Zoals hierboven gesteld, kunnen volgens artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit in beginsel enkel “de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen” worden vergund, waaruit volgt dat het moet gaan om gebouwen die kaderen in een werkelijke landbouwactiviteit. Uit de vaststelling dat het slechts een hobbylandbouwactiviteit in hoofdte van de verzoekende partij betreft, wat door haar overigens niet wordt tegengesproken, volgt dat de verwerende partij in alle redelijkheid kon besluiten dat de aanvraag niet kadert in een werkelijk landbouwbedrijf.

### 1.4.

Voor zover de bestreden beslissing zou aanvaarden dat er mogelijks toepassing kan worden gemaakt van de omzendbrief RO/2002/01 van 25 januari 2002 “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” moet niet alleen worden vastgesteld dat de verwerende partij van oordeel was dat de aanvraag niet voldeed aan de voorwaarden gesteld in deze omzendbrief doch tevens dat de betrokken omzendbrief die richtsnoeren voor de interpretatie en de toepassing van de bestaande wetten en verordeningen bevatten geen verordenend karakter hebben en geen regels kunnen toevoegen aan de bestaande regelgeving, noch kunnen zij daarvan afwijken.

Voor de betrokken aanvraag, die volgens de eigen overwegingen van de verwerende partij los staat van enige beroepslandbouwactiviteit, en derhalve in strijd is met de geldende verordenende gewestplanvoorschriften, kan dus sowieso geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden op grond van niet-verordenende richtlijnen in de vermelde omzendbrief.

1.5.

Voor het eerst stelt de verzoekende partij in haar wederantwoordnota dat de argumenten in de bestreden beslissing tegenstrijdig zijn om uiteindelijk met een bijzondere warrige redenering tot een duidelijk vooropgestelde en gewenste conclusie te komen. Ze wijst er op dat de verwerende partij immers enerzijds lijkt te aanvaarden dat de economische rentabiliteit niet determinerend kan zijn doch anderzijds stelt dat deze een belangrijk, blijkbaar doorslaggevend, gegeven is voor de genomen beslissing.

Verder stelt de verzoekende partij voor het eerst dat het niet getuigt van een degelijk stedenbouwkundig beleid om de verlening van een stedenbouwkundige vergunning voor een (hobby)landbouwer met 7,5 ha grond en weiden te laten afhangen van het feit of hij ter plaatse enkel kippen, een koe of een paar schapen heeft lopen.

Tot slot stelt de verzoekende partij voor het eerst in de wederantwoordnota dat het advies van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling onwettig is nu dit departement ongunstig adviseert omdat het louter om hobbylandbouw gaat en niet om een volwaardige landbouwactiviteit. In dat opzicht stelt ze ook een eerste maal in de wederantwoordnota dat van de verwerende partij niet kan worden verwacht dat zij een manifest onwettelijk standpunt slaafs volgt.

Met haar wederantwoordnota geeft de verzoekende partij enerzijds een andere wending aan haar middel en anderzijds werpt ze voor een eerste maal de onwettigheid van het advies van de Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame landbouwontwikkeling op. Deze invulling van het eerste onderdeel evenals de voorgehouden gebeurlijke onwettigheid van het advies hadden reeds kunnen ontwikkeld in het inleidend verzoekschrift. De toevoegingen aan het eerste onderdeel van het eerste middel in de wederantwoordnota zijn dan ook onontvankelijk.

2.

In het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij onterecht de aanvraag onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening heeft bevonden.

Uit de beoordeling van het eerste middelonderdeel, blijkt dat de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat het voorwerp van de aanvraag strijdig is met de gewestplanbestemming. Deze strijdigheid op zich kan de weigering van de stedenbouwkundige vergunning schragen. Daaruit volgt dan ook dat de kritiek geuit in het tweede onderdeel kritiek betreft op een overtollig motief en om die reden niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

3

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.3.1, § 1, 1° a) en 4.3.1, § 2 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

“ ...

**DOORDAT:**

*De bestreden beslissing bij de toetsing van de aanvraag met het open landschappelijk waardevol karakter nalaat te betrekken de toekenning in 1983*

**TERWIJL :**

6.1.

*De Deputatie in drie zinnen onder punt f op pagina 5 van de bestreden beslissing een afweging maakt mbt de bestemming 'open landschappelijk waardevol gebied'.*

*De derde zin is de conclusie die als volgt luidt :*

...

*Deze conclusie is om diverse redenen merkwaardig.*

*Eerst en vooral wordt de aanvraag als 'nieuw' beoordeeld.*

*De feitelijke grond waarop één en ander wordt gesteund wordt gevonden in de vaststelling dat de stal niet helemaal is ingeplant volgens de in 1983 verleende vergunning en de afmetingen niet helemaal overeenstemmen.*

*Om die reden wordt de aanvraag beschouwd als een 'nieuwe inplanting'.*

*In dezelfde adem concludeert de Deputatie dat compleet abstractie gemaakt mag worden van de in 1983 verleende vergunning voor het bouwen van een kleine woning, een stal en een witloofschuur .*

*Deze redenering klemmt met de verplichting in hoofde van het Bestuur haar beslissing op afdoende wijze te motiveren.*

*Zelfs voorzover de Deputatie zou gevolgd worden wanneer zij op volstrekt kunstmatige wijze de aanvraag als een nieuwe inplanting wil aanzien, dan nog past het in een normaal zorgvuldige motivering de eerder verleende vergunning te betrekken.*

*De reden ligt voor de hand : het spreekt voor zich dat drie volwaardige gebouwen ruimtelijk aanzienlijk belastender zijn dan het éne gebouw waarvan thans de regularisatie wordt gevraagd.*

*In het licht van de toets met het 'open landschappelijk waardevol karakter' van het gebied is dit een belangrijke vaststelling.*

*De Deputatie lijkt echter van mening dat zij niet moet verantwoorden waarom in 1983 een ruimtelijk veel belastender project wél als in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening werd aanzien, terwijl de huidige , veel minder belastende aanvraag niet als dusdanig wordt aanzien.*

*Dit is foutief : een normaal zorgvuldige overheid neemt haar motiveringsverplichting ernstig en geeft dit aspect een plaats in zijn redenering.*

*Ten onrechte laat de Deputatie na de eerder verleende vergunning voor een ruimtelijk veel meer belastende aanvraag te betrekken in haar toetsing van het landschappelijk waardevol karakter van het gebied.*

6.2.

*Verder klemmt de verwijzing naar het belang landschappelijk waardevol gebied zoveel mogelijk intact te laten met de hoofdmotivering van de weigeringsbeslissing : de voorwaarde van volwaardig leefbaar landbouwbedrijf.*

*Het is van algemene bekendheid dat een volwaardig professioneel landbouwbedrijf in vergelijking met een hobby landbouwer een veelvoud van gebouwen en grond nodig heeft om alsdusdanig te kunnen overleven. Hoe rijmt men dit met het landschappelijk waardevol karakter van het gebied?*

*Hoe verantwoordt de Deputatie dat 1 gebouw met tegelijk woning en stal voor een hobbylandbouwer met beperkt landbouwareaal NIET verantwoord is in het licht van het landschappelijk waardevol karakter, terwijl 'volwaardig leefbaar landbouwbedrijf' waarvan de ruimtelijke belasting evident een veelvoud zou bedragen van de aanvraag dit wel zou zijn.*

*Op eerste zicht lijkt in het licht van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening een hobbyboer met beperkt areaal en slechts 1 gebouw oneindig veel beter tot zijn recht te komen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied dan het dat volgens de Deputatie zo belangrijk is.*

*Op zijn minst vraagt deze vaststelling om een grondige en zorgvuldige motivering.*

*Deze ontbreekt in casu echter compleet.*

6.3.

*Tenslotte kan in redelijkheid niet voorgehouden worden dat de aanvraag 'open ruimte aansnijdt'.*

*De open ruimte is aangesneden wanneer in 1983 vergunning werd verleend voor 3 gebouwen, een woning inbegrepen.*

*Na deze vergunning is het huidige stalgebouw gebouwd, allicht vanuit de redenering van 'qui peut le plus peut le moins'.*

*Deze redenering was mogelijks naïef en juridisch onjuist, de Deputatie bezondigt zich aan het het omgekeerde, te weten doen alsof het ter plaatse gaat om een maagdelijk ongeschonden open ruimte.*

*Dit is uiteraard pure fictie en eveneens juridisch onjuist. Het kan in geen geval dienstig zijn als motivering om de aanvraag af te wijzen.*

**ZODAT:**

*De motivering in de bestreden beslissing nav de toetsing van het open landschappelijk waardevol karakter van het gebied niet afdoende is en bovendien weinig zorgvuldig zodat ...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

“...

*In het tweede middel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde beginselen zijn geschonden doordat de deputatie nalaat om de in 1983 verleende vergunning te betrekken bij de toetsing aan het open landschappelijk waardevol karakter. Verzoeker betwist dat de aanvraag de open ruimte zou aansnijden. Bovendien zou de deputatie haar standpunt onvoldoende motiveren.*

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

*Verwerende partij is nl. van oordeel dat ook het tweede middel onontvankelijk is.*

*Uit de bespreking van het eerste middelondereel van het vorige middel is nl. gebleken dat in het bestreden besluit terecht wordt geoordeeld dat de aanvraag strijdig is met de planologische bestemmingsvoorschriften en er in casu evenmin toepassing kan worden gemaakt van de zonevreemde basisrechten.*

*Dit motief volstaat om de bestreden beslissing te verantwoorden. In zoverre het tweede middel is gericht tegen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de motivering hiervan, is het middelonderdeel gericht tegen een overtollig motief. Kritiek op een overtollig motief kan niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden en is bijgevolg onontvankelijk. (...)*

*Het tweede middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.*

...”

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“...

*In haar **antwoordnota** stelt de verwerende partij dat het tweede middel niet ontvankelijk zou zijn, verwijzend naar haar appreciatie dat de aanvraag strijdig is met de planologische bestemmingsvoorschriften.*

*Voorzover de Raad verzoeker zou volgen in zijn standpunt dat de aanvraag de legaliteitstoets wél doorstaat, is uiteraard huidig middel wel degelijk ontvankelijk.*

*Verzoeker stelt vast dat ten gronde geen verweer wordt gevoerd mbt dit middel.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

In dit middel hekelt de verzoekende partij opnieuw de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijk ordening. Zoals blijkt uit de bespreking van het eerste onderdeel van het eerste middel is er een decisief weigeringsmotief zodat kritiek op elke andere overweging in de bestreden beslissing te beschouwen is als kritiek op een overtollig motief dat als dusdanig niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

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

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 maart 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER