

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 4 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1027  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0788/A/0747

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Joris BERNAERTS</b> 2. mevrouw <b>Caroline VANPARYS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Yves LOIX met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partij	Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>MALLE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Luk JANSSENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2560 Nijlen, Bouwelsesteenweg 10c

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 31 augustus 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 juni 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle van 19 juli 2010 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een stalling voor weidedieren en het slopen van bijgebouwen op de percelen gelegen te 2390 Malle, d'Aesten 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 108 A en B.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 oktober 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 17 november 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een

wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 maart 2017.

Advocaat Yves LOIX voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Christophe COEN *loco* advocaat Luc JANSSENS voert het woord voor de tussenkomende 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

1.

De verzoekende partijen dienen op 9 april 2010 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een stalling voor weidedieren en het slopen van bijgebouwen”* op de percelen gelegen te 2390 Malle, d'Aesten 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 108 A en B.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 14 mei 2010 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 16 juni 2010:

“ ...

**(1) Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

***Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg:***

...

*De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, meer bepaald omdat de aanvrager geen volwaardig landbouwbedrijf uitbaat en de pachter een uitdovend landbouwbedrijf uitbaat. De nieuwe stal met machineloods wordt niet aangevraagd in functie van dit uitdovend landbouwbedrijf.*

**(2) Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

...

*De aanvraag betreft het bouwen van een stalling voor weidedieren. De aanvrager is de nieuwe eigenaar van de hoeve en aanhorigheden, hij baat geen volwaardig landbouwbedrijf uit. De hoeve werd jarenlang verpacht aan de huidige bewoner. De pachtovereenkomst is nog niet*

afgelopen, maar loopt tegen het einde aan. De pachter is een landbouwer van 64 jaar die nog enkele runderen heeft. Deze runderen staan in de stal binnen de langgevelhoeve. Deze is voldoende groot voor de aanwezige runderen.

De nieuwe stal is niet noodzakelijk voor een optimale agrarische bedrijfsvoering bij het bestaand landbouwbedrijf. De nieuwe stalling met machineloods wordt niet opgericht in functie van het uitdovend landbouwbedrijf van de pachter en wordt daarom beschouwd als zijnde een zonevreemde constructie.

Het schepencollege sluit zich aan bij het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij d.d. 14 mei 2010, ref. 69/688/10, luidend als volgt:

'Na onderzoek verstrekt de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling ongunstig advies.

- Het betreft het slopen van bestaande oude stallen op een kleine boerderij en de nieuwbouw van een grote stal voor weidedieren, in agrarisch gebied.
- De aanvrager woont op een andere locatie en is buiten de landbouw tewerkgesteld.
- Hij heeft de bestaande hoevegebouwen gekocht en verpacht deze aan de huidige landbouwer aldaar, die 64 jaar is.
- De pachter houdt op de locatie ca. 17 runderen. Hij heeft nog slechts een zéér beperkte beroepsloopbaan voor zich.
- De grootte van de stal kan niet verantwoord worden door het beperkt aantal runderen dat gehouden wordt.'

...

De nieuwe stal wordt opgericht op een perceel met een oppervlakte van 14.890m<sup>2</sup> en de aanvrager heeft geen andere omliggende gronden in zijn bezit. Hierdoor kunnen slechts een beperkt aantal grote weidedieren gehouden worden en is de oppervlakte van de nieuwe stal niet in overeenstemming met de bepalingen van de omzendbrief RO/2002/01.

...

*Basisrechten voor zonevreemde constructies*

De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot bouwen, herbouwen of uitbreiden of op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging (art. 4.4.10).

In casu zijn de bestaande woning en de bijgebouwen niet verkrot. De hoeve en enkele bijgebouwen zijn zichtbaar op de luchtfoto van 1961 en ze kunnen als vergund beschouwd worden. De open machineloods rechts op het domein is niet zichtbaar op de luchtfoto van 1961.

Artikel 4.4.18 §1 bepaalt dat het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaande constructie mogelijk is. Voor zover voldaan is aan bepaalde voorwaarden vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. 1° voor het herbouwen is ten minste één van de volgende oorzaken aanwijsbaar:

- a) De constructie is getroffen door een rooilijn,
- b) De constructie bevindt zich in achteruitbouwzone,
- c) De verplaatsing volgt uit redenen van goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

2° ten minste één van de volgende voorwaarden is vervuld:

- a) De heropgebouwde constructie krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie;
- b) De nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijke courante inplantingswijzen.

*De bestaande bijgebouwen worden niet getroffen door een rooilijn en bevindt zich niet in een achteruitbouwzone. De hoeve met bijgebouwen vormen thans een compacte gebouwengroep binnen het open agrarisch landschap kort rondom de bestaande hoeve.*

*De nieuwe stal wordt ingeplant op een gewijzigde plaats. De nieuwe stal wordt echter ingeplant op 10 meter achter de hoeve en haaks op de bestaande hoeve. De stal heeft een lengte van 35 meter met daar achter een betonverharding van 10 meter. De nieuwe stal dringt verder het achterliggend open agrarisch gebied binnen, waardoor het open agrarisch gebied wordt aangetast.*

*De aanvraag is niet gelegen in een gebied, zoals vermeld in art. 4.4.18 §2, dat uitgesloten is van de hierboven vermelde mogelijkheden, doch voldoet niet aan de bepalingen van artikel art. 4.4.18 §1 m.b.t. herbouwen op een gewijzigde plaats.*

**Conclusie m.b.t. de goede ruimtelijke ordening:**

*Er moet geconcludeerd worden dat de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in het bijzonder met betrekking tot zonevreemde constructies, de omzendbrief RO/2002/01 van 25 januari 2002 betreffende de 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.*

*Tevens is de schaal en het karakter van de nieuwbouw niet inpasbaar in de landelijke omgeving. De ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden en de nieuwe toestand levert geen betere plaatselijke aanleg op. De nieuwe stal dringt verder het achterliggend open agrarisch gebied binnen.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 15 juli 2010:

*“ ...*

*Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen, mede gelet op, het ongunstige advies van de het Departement Landbouw en Visserij – Duurzame Landbouwontwikkeling Antwerpen d.d. 14/05/2010.*

*Wel moet worden opgemerkt dat gelet op de ligging in een archeologische site het aangewezen is om het advies van Ruimte en Erfgoed Afdeling Antwerpen – Onroerend Erfgoed – Archeologie in te winnen.*

*Ook maak ik mij de visie m.b.t. het ingediende bezwaar zoals verwoord in het advies van het college van burgemeester en schepenen d.d. 14/06/2010, eigen.*

***Derhalve adviseer ik deze aanvraag voor de bouw van een stalling voor weidedieren ongunstig.***

*...”*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 19 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 20 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

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

“ ...

## **8. LEGALITEIT** OK

### **Overeenstemming:**

Gewestplan: wel

Verordeningen: wel

Vlaamse codex: wel

Uitvoeringsbesluiten: wel

Sectorwetgeving: niet

### **Toelichting:**

- Stal voor hobbylandbouw (17 runderen, is een aanvulling op het pensioen van de pachter die 64 jaar is), is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.
- Afd. duurzame Landbouwwontwikkeling heeft een ongunstig advies uitgebracht. Dit advies wordt gevolgd.

## **9. GOEDE RO** niet OK

### **Toelichting:**

- Stal voor hobbylandbouw.
- Totale oppervlakte landbouwpercelen bedraagt 1,4 ha. De algemeen geldende normen leggen op dat er slechts 4 grote weidedieren per hectare mogen voorzien worden en een stalling van max. 60m<sup>2</sup> per hectare. Met voorliggende aanvraag (opp. van de stal = 420m<sup>2</sup>) overschrijdt men ruimschoots de toegelaten richtlijnen voor stallen voor hobbylandbouw.
- De stal is 35m lang en snijdt diep in het agrarisch gebied in, wat een grondige verstoring betekent van het open agrarisch landschap.
- Het is aan te raden één van de bijgebouwen te gebruiken en om te vormen tot een bescheiden stal in de plaats van een nieuwe zone in het agrarisch gebied aan te snijden.

## **10. VOORSTEL TOT BESLISSING**

### **Ontvankelijkheid:**

[...]: OK

**Beroep:** niet ingewilligd

**Beslissing:** weigering

...”

Na de hoorzitting van 5 oktober 2010 verklaart de verwerende partij het beroep op 7 oktober 2010 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

## **9. Beoordeling:**

...

Volgens het aanvraagformulier wordt een koeienstal opgericht in functie van de runderen die in het bezit zijn van de huidige bewoner en pachter van de hoeve en omringende percelen. De aanvraag heeft betrekking op een agrarische functie en kan als in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan worden beschouwd.

De aanvraag dient getoetst te worden aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag betreft het bouwen van een runderstal voor de landbouwer-pachter. De aanvraag wordt ingediend door de eigenaar van het perceel, die geen landbouwer is.

Gelet op de leeftijd van de pachter, 64 jaar, vindt de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling dat deze nog slechts een zeer beperkte beroepsloopbaan voor zich heeft.

In het beroepschrift wordt vermeld dat op 12 mei 2009 door het vrederegerecht van het kanton Zandhoven, werd geoordeeld, dat de heer [...] (pachter) zijn landbouwactiviteiten onder

*bescherming van de pachtwet levenslang kan blijven uitoefenen. Tijdens deze hoorzitting heeft aanvrager gemeld dat de heer [...] vragende partij is voor de stalling en niet de intentie heeft om zijn activiteiten in de nabije toekomst stop te zetten.*

*De pachter houdt op deze locatie ca. 17 runderen. Door de rechtbank werd geoordeeld dat huidige landbouwactiviteiten complementair zijn aan het pensioen van de pachter.*

*In het beroepschrift en tijdens de hoorzitting heeft betrokkene er op gewezen dat de totale oppervlakte van de af te breken gebouwen (485m<sup>2</sup>) groter is dan de oppervlakte van de gevraagde nieuwbouw (420m<sup>2</sup>). Tevens wordt vermeld dat de grootte van de stal niet alleen is bepaald door het aantal runderen (17) die de pachter momenteel houdt, maar dat deze deels zal worden gebruikt als machineloods en opslag voor hooi en stro.*

*De te slopen bijgebouwen liggen alle dicht bij de hoeve, maar geven door de toestand waarin ze verkeren een chaotische aanblik. Ook de geplande stal ligt op slechts 10m van de hoeve. Het bij het dossier gevoegde opmetingsplan van de landmeter met footprint van de te bouwen stal, toont aan dat de impact van de bestaande gebouwen op het waardevol landschap veel groter en nefaster is dan de gevraagde stalling. In die zin houdt de aanvraag een sanering in van de bestaande toestand.*

*Rekening houdend met het feit dat de huidige stalling niet voldoet aan de hedendaagse normen en deze bijgevolg ook later niet verder kan worden doorverpacht en mede gelet op de sanering van de omgeving die door de afbraak van verschillende “verkrotte” gebouwen in huidige aanvraag vervat is, oordeelt de deputatie dat deze aanvaardbaar is in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.*

*...*

2.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen vordert met een aangetekende brief van 22 december 2010, de vernietiging van deze beslissing van de verwerende partij van 7 oktober 2010. Dit beroep is gekend onder het rolnummer 1011/0393/A/8/0332.

Ook de tussenkomenende partij vordert met een aangetekende brief van 23 december 2010 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze beslissing bij de Raad. Dit beroep is gekend onder het rolnummer 1011/0398/SA/8/0337.

Met een arrest nr. A/2014/0174 van 24 maart 2015 in de zaak 1011/0398/SA/8/0337 wordt de beslissing van de verwerende partij van 7 oktober 2010 vernietigd.

3.

Naar aanleiding van voormeld vernietigingsarrest, adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 11 juni 2015 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 16 juni 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 juni 2015 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*De aanvraag is in strijd met de planologische bestemming van het gewestplan.*

*Volgens het vastgestelde gewestplan Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied en landschappelijk waardevol gebied.*

*... ”*

*Er is geen verbondenheid tussen de aanvraag en enige (hobby-)landbouwactiviteit.*

*De stelling van de aanvrager dat de aanvraag gebeurt i.f.v. een landbouwactiviteit kan niet worden bijgetreden. Deze stelling van de aanvrager blijkt uit het aanvraagformulier dat vergunning vraagt voor een stal voor weidedieren die zou worden opgericht in functie van de runderen die in het bezit zijn van de bewoner en pachter van de hoeve en omringende percelen, ten tijde van de initiële aanvraag.*

*Vanuit deze optiek zou de aanvraag betrekking hebben gehad op een agrarische (hobby)functie en, mits de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar wordt gebracht, verenigbaar met de gewestplanbestemming.*

*Echter blijkt uit een kopie toe van het aanvankelijk PV nr. AN.66.LA.003950/2015 d.d. 21.05.2015 en diens bijlagen, dat werd bijgevoegd door het gemeentebestuur, dat de toenmalige pachter en bewoner van de hoeve op 03.06.2015 (samengevat) verklaarde dat:*

- de aanvrager, de landbouwactiviteit van de toenmalige pachter en bewoner heeft gebruikt om een vergunning te bekomen voor een loods, zonder ondertekening van de landbouwer*
- de loods wordt gebruikt als noodwoning*
- hij de hoofdwoning niet langer mag bewonen van de aanvrager*

*Uit de notariële akte die aan dit PV werd toegevoegd blijkt dat:*

- de huur en pacht van de landbouwactiviteit afliep op 31 december 2014*
- de bijgebouwen zouden worden gesloopt i.f.v. een machineloods*

*De uitbater van de landbouwactiviteit waarvoor de constructie zou worden opgericht, doet met deze verklaringen nadrukkelijk afstand van de behoefte van deze loods voor de landbouwactiviteit en verklaart nadrukkelijk dat er geen verbondenheid was tussen de constructie en enige hobby-landbouwactiviteit.*

*Bovendien toont de bijgevoegde akte expliciet aan dat de aangevraagde constructie bedoeld werd als machineloods en niet als hoofdzaak in functie stond van weidedieren. De aanvraag kan enkel op zijn eigen merites worden beoordeeld en moet bijgevolg als stal voor weidedieren met een gedeeltelijke functie als machineloods worden benaderd. Uit de vergelijking tussen de aanvraag en de opgenomen zinsnede in de akte dient echter te worden besloten dat de aangevraagde constructie geen deel uitmaakt van enige verbintenis met de toenmalige landbouwactiviteit, nu blijkt dat er geen enkele contractuele verbintenis is tussen de hobby-landbouwer en de aanvrager omtrent het oprichten van dergelijke constructie.*

*Ook dient te worden opgemerkt dat de aanvrager zelf geen landbouwactiviteit uitbaat.*

#### *De aanvraag brengt de schoonheidswaarde van het landschap in gevaar.*

*Deze stelling wordt uitvoerig weergegeven in de beoordeling van de aanvraag t.o.v. de goede ruimtelijke ordening.*

*De stelling van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling dat, gelet op de leeftijd van de pachter geoordeeld wordt dat deze nog slechts een zeer beperkte beroepsloopbaan voor zich heeft kan worden bijgetreden.*

*Ten tijde van de aanvraag bedroeg de leeftijd van de pachter 64 jaar. Inmiddels bedraagt deze leeftijd 68 jaar.*

*Het vonnis d.d. 12 mei 2009 van het vredegerecht van het kanton Zandhoven, waar de aanvrager in zijn beroepschrift naar verwees, oordeelde dat de heer Christianen (pachter) zijn landbouwactiviteiten onder bescherming van de pachtwet levenslang kan blijven uitoefenen.*

*Door de rechtbank werd geoordeeld dat de toenmalige landbouwactiviteiten (houden van ca. 17 runderen) complementair waren aan het pensioen van de pachter.*

*Na kennis te hebben genomen van de verkoopakte van de projectsite aan de verkoper, is gebleken dat de pachter geen intentie had om zijn landbouwgerelateerde activiteiten - ten minste voor wat betreft de projectsite - nog uit te oefenen na 31 december 2014.*

*De landbouwactiviteiten van de toenmalige pachter zijn inmiddels ook werkelijk beëindigd.*

*...*

*De aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op 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.*

*Het voorziene volume en bestemming van de aangevraagde constructie is strijdig met de landschappelijke waarde van de projectsite.*

*De site is gelegen aan d'Aesten, een landbouwweg, gelegen te midden van een open agrarisch gebied tussen de kernen van Vlimmeren en Oostmalle. Dit betreft een zone die voornamelijk bestaat uit weilanden en akkers en een sporadisch voorkomend landbouwbedrijf.*

*Ten zuiden wordt dit landbouwlandschap omzoomd door een beboste zone. Ten noorden loopt deze zone door tot de kern van Rijkevorsel. In deze richting wordt het gebied enkel doorsneden door de N12, waarlangs een beperkte woonbebouwing aanwezig is.*

*De open agrarische zone wordt dan ook beoordeeld als beperkt aangetast. Daaruit volgt dat het nuttig is om verdere aantasting tegen te gaan.*

*Ongeacht loods en, wanneer zij ten dienste staan van een landbouwbedrijf, deel kunnen uitmaken van het landelijk gebied, bezwaren zij het open landelijk gebied onnodig wanneer zij in functie staan van een andere bestemming.*

*De inplanting van de nieuwe loods versnipperd het agrarische landschap onnodig.*

*De aanvraag voorziet het slopen van bestaande constructies, die echter een compact cluster vormen nabij de landbouwbedrijfswoning. De nieuwe loods wordt echter dwars op de bouwrichting van deze woning opgericht. Op deze manier snijdt de loods met een diepte van 35 m dieper in de landelijke omgeving in. Met een kroonlijsthoogte van 4,50 m en een nokhoogte van 8,84 m is de impact van dergelijke constructie significant.*

*Het slopen van de overige bijgebouwen uit de compacte cluster van bestaande landbouwbedrijfsgebouwen weegt dan ook niet op tegen de impact van deze nieuwe constructie, die (zoals eerder aangetoond) niet in functie staat van enige landbouwgerelateerde activiteit.*

*Bovendien werd voor deze woning een verbouwing vergund op basis van de basisrechten van een zonevreemde woning. Deze verbouwing is inmiddels in uitvoering. Uit deze aanvraag blijkt nogmaals het verdwijnen van het agrarische karakter op deze site.*

*De aanvraag kan een onverantwoorde mobiliteitsimpact genereren.*

*Gezien de oppervlakte en hoogte van de constructie kunnen diverse types voertuigen ondergebracht worden in de loods. Bovendien kan een stockagebestemming worden gegeven aan deze constructie.*

*Gezien de site zich bevindt op ruime afstand van de kernen van Malle en Vlimmeren en van de hoofdverbindingen, zoals de N12, is het onverantwoord om bijkomende mobiliteitsbewegingen te genereren die niet in functie staan van een agrarische activiteit.*

*Mobiliteitsbewegingen i.f.v. stockage van voertuigen of woon- en handelgerelateerde functies, worden bij voorkeur tot de kernen gecentraliseerd. Immers hoe beperkter de af te leggen afstanden, hoe minder impact verkeerstromen hebben op zowel verkeer als milieu.*

*Het afleiden van kernverkeer naar de buitengebieden genereert onnodige confrontaties met landbouwvoertuigen.*



...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van het zorgvuldigheidsbeginsel, van het hoorrecht en van artikel 4.7.23 VCRO.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat artikel 4.7.23 VCRO stelt dat partijen, indien zij hierom vragen, gehoord moeten worden. Het recht om gehoord te worden houdt in dat de beroepsindiener het recht heeft om aan de overheid die over zijn beroep uitspraak doet zijn visie te laten kennen omtrent een standpunt dat wordt ingenomen terwijl dit voordien nog niet aan bod was gekomen. Het hoorrecht houdt immers in dat de beroepsindiener op nuttige wijze zijn zienswijze moet kunnen brengen om te pogen een eerder ongunstige beslissing te neutraliseren. De op de verwerende partij rustende motiverings- en zorgvuldigheidsplicht vereist dat uit de genomen beslissing minstens blijkt dat de argumenten van de verzoekende partijen mee in de beoordeling werden opgenomen.

De nieuwe hoorzitting, na het vernietigingsarrest, werd georganiseerd op 16 juni 2015. Voorafgaand aan deze hoorzitting, werd aan de verzoekende partijen het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overgemaakt.

Het feit dat uit een proces-verbaal zou blijken dat ter plaatse geen landbouwactiviteiten meer aanwezig waren (ingevolge het beëindigen van de pachtovereenkomst) leidde tot een negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het proces-verbaal bevatte echter geen verhoor van de verzoekende partijen en moet minstens als eenzijdig aanzien worden.

Naar aanleiding van dit verslag maakten de verzoekende partijen een nota op. In deze nota werd verduidelijkt dat de pachtovereenkomst met de oorspronkelijke pachter inderdaad beëindigd werd op 31 december 2014, doch dat met ingang van 1 maart 2015 een nieuwe pachtovereenkomst gesloten werd voor een duurtijd van 9 jaar, zij het met een andere pachter. De pachtovereenkomst werd met andere woorden afgesloten *in tempore non suspecto*, voordat er een arrest van de Raad

tussenkwam, voordat een proces-verbaal opgemaakt werd waarin de agrarische activiteiten betwist werden en voordat een verslag opgemaakt werd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin naar de inhoud van dit proces-verbaal verwezen werd. De nota, alsmede de pachtovereenkomst, werden per e-mail van 15 juni 2015 aan de verwerende partij bezorgd.

Ook tijdens de hoorzitting hebben de verzoekende partijen expliciet melding gemaakt van de onvolledigheid van het proces-verbaal en van het bestaan van de nieuwe pachtovereenkomst.

De verwerende partij sluit zich in de bestreden beslissing volledig aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De tekst van de bestreden beslissing blijkt inderdaad identiek te zijn aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In de bestreden beslissing wordt met andere woorden geen melding gemaakt van de informatie die de verzoekende partijen bijbrachten voorafgaand aan en tijdens de hoorzitting. Er wordt geen rekening gehouden met hun nota waarin het verslag weerlegd werd. Dit is volgens de verzoekende partijen een schending van de formele motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, van artikel 4.7.23 VCRO en het hoorrecht.

Deze vaststelling volstaat volgens hen om tot vernietiging van de bestreden beslissing over te gaan, aangezien elk van de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ontwikkelde, en door de verwerende partij hernomen, weigeringsmotieven is gebouwd rondom de veronderstelling dat op de site geen landbouwactiviteiten meer plaats zouden vinden, nu de pachtovereenkomst beëindigd zou zijn.

2.

De verwerende partij wijst er vooreerst op dat zij, in het kader van de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is op elk argument van de verzoekende partijen te antwoorden. Het recht om gehoord te worden en het recht dat de beroepsindienaar heeft om een replieknota in te dienen, betekent niet dat de verwerende partij verplicht wordt om elk argument punt na punt te beantwoorden.

Op 16 juni 2015 vond de nieuwe hoorzitting plaats in aanwezigheid van de aanvragers in persoon en hun advocaten, een vertegenwoordiger namens de gemeente, twee leden van de deputatie en twee medewerkers van de dienst stedenbouwkundige beroepen. Het standpunt van de aanvrager, met onder meer de verwijzing naar de nieuwe pachtovereenkomst, staat neergeschreven in het verslag van de hoorzitting.

Het is correct dat de bestreden beslissing niet met zoveel woorden verwijst naar de neergelegde replieknota. Weliswaar maakt de bestreden beslissing wel melding van het feit dat de verzoekende partijen werden gehoord en uit het verslag van de hoorzitting blijkt dat de argumentatie uit de replieknota werd besproken.

De verwerende partij zet vervolgens uiteen dat ze de replieknota wel degelijk bij haar besluitvorming heeft betrokken, maar dat deze nota haar niet heeft kunnen overtuigen. Door de verwerende partij werd - in tegenstelling tot haar vorige beslissing - geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming en dit omwille van gewijzigde feitelijke omstandigheden. Uit de verklarende nota van 11 februari 2010 blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een koeienstal en het slopen van bijgebouwen. De verklarende nota verduidelijkt het voorwerp van de aanvraag als volgt: *"De bestaande boerderij wordt verpacht aan de huidige bewoner. De huidige bewoner en gebruiker van het gebouw is landbouwer en heeft momenteel nog 17 grote weidedieren bestaande uit koeien en vaarzen. De bestaande hokken op*

*het perceel zijn allemaal in slechte staat. De eigenaar heeft beslist om de bestaande stallen te slopen en een nieuwe stalling voor de weidedieren te bouwen."*

Door de vernietiging moest de verwerende partij de administratieve beroepsprocedure hernemen en dus - als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep - de aanvraag opnieuw en volledig beoordelen. Zowel de aanvrager als het college van burgemeester en schepenen als de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar werden hiervan door de verwerende partij op de hoogte gebracht. Het college van burgemeester en schepenen heeft vervolgens nieuwe stukken bijgebracht, waaronder het proces-verbaal van 21 mei 2015. Deze stukken werden voorafgaand aan de hoorzitting aan de verzoekende partijen bezorgd, waarna deze een repliek formuleerden in de vorm van een replieknota.

In deze replieknota argumenteren de verzoekende partijen dat een nieuwe pachtovereenkomst afgesloten werd met ingang van 1 maart 2015. In de replieknota worden verder een aantal foto's opgenomen waaruit zou moeten blijken dat het gebouw effectief als loods en stal wordt aangewend. Volgens de verzoekende partijen dateren deze foto's "van na de ingebruikname van de loods/stal in oktober 2013."

Tegenover de verklaringen van de verzoekende partijen, staan de materiële vaststellingen uit het proces-verbaal van 21 mei 2015. Hoewel de nieuwe pachtovereenkomst van start is gegaan vanaf 1 maart 2015, werd op 21 mei 2015 vastgesteld dat de loods bijna leeg staat en dat er geen dieren werden ondergebracht in de loods. Bijgevolg heeft verwerende partij in alle redelijkheid de noodzakelijkheid van de loods in vraag kunnen stellen.

Uit geen enkel gegeven blijkt dat deze loods noodzakelijk zou zijn voor de bedrijfsvoering bij een landbouwbedrijf van de nieuwe pachter. Overigens worden geen bewijsstukken bezorgd waaruit blijkt dat de nieuwe pachter de loods zal gebruiken voor het onderbrengen van runderen, hoewel dit klaarblijkelijk één van de hoofdredenen uitmaakte voor het indienen van onderhavige aanvraag.

Uit een vergelijking van de replieknota van de verzoekende partijen met de beoordeling in de bestreden beslissing, meent de verwerende partij dat de grieven van de verzoekende partijen zijn beantwoord en dat uit de bestreden beslissing blijkt waarom hun argumentatie niet kan gevolgd worden. De door verzoekende partijen neergelegde replieknota is niet van die aard dat het agrarische karakter van de loods wordt bewezen.

3.

De tussenkommende partij voegt hieraan toe dat de verzoekende partijen stellen dat de formele motiveringsverplichting zou zijn geschonden omdat de beslissing geen melding zou maken van de informatie die de verzoekende partijen in hun nota en ter gelegenheid van de hoorzitting zouden hebben voorgebracht. De formele motiveringsverplichting vereist nochtans enkel dat de motieven die aan de beslissing ten grondslag liggen in de beslissing zelf worden opgenomen en overeenkomstig artikel 3 Motiveringswet moeten de opgenomen formele motieven ook afdoende zijn. Aan deze vereisten is voorzeker voldaan in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen verduidelijken volgens de tussenkommende partij niet waarom de beslissing, in het licht van de formele motiveringsverplichting, ook melding had moeten maken van de nieuwe pachtovereenkomst.

Ondergeschikt stelt de tussenkommende partij dat de materiële motivering van de beslissing evenzeer draagkrachtig is. Vooreerst is de bestreden beslissing niet louter gebaseerd op de vaststelling dat er geen werkelijke landbouwactiviteiten plaatsvonden die het gevraagde konden

verantwoorden, maar werd ook duidelijk gemotiveerd dat het gevraagde de schoonheidswaarde van het landschap in gevaar brengt en het aangewezen is verdere aantasting van de open agrarische zone tegen te gaan. Tevens wordt verduidelijkt dat de inplanting van de nieuwe loods het agrarische landschap onnodig versnipperd en een onverantwoorde mobiliteitsimpact kan genereren. Deze motieven zijn op zich reeds afdoende om de weigering van de vergunning te verantwoorden.

De tussenkomenende partij zet uiteen dat de verwerende partij, op basis van de gegevens waarover zij diende te oordelen, correct heeft vastgesteld dat de aanvraag niet in functie stond van reële landbouwgerelateerde activiteiten:

- De vergunningsaanvraag steunde op de landbouwactiviteiten van de voormalige pachter terwijl inmiddels duidelijk was dat de aanvraag op dat punt niet in overeenstemming met de realiteit was en het aannemelijk is dat de aanvraag zelfs bedrieglijk werd opgesteld.
- De vergunningsaanvraag betrof een stalling voor weidedieren terwijl in de realiteit inmiddels was gebleken dat een loods werd opgericht die geenszins voor weidedieren werd gebruikt.
- Bij vaststellingen gedaan op 20 mei 2015 bleek dat de loods niet werd aangewend zoals aangevraagd en er opslag en een woning in werd ondergebracht, terwijl de pachtovereenkomst waarop de verzoekers zich beroepen reeds zou zijn ingegaan op 1 maart 2015.

De wijziging van de landbouwactiviteit waarop de aanvrager zich wenst te beroepen (in de mate dat de verzoekende partijen op dit punt geloofd kunnen worden) ten opzichte van wat aanvankelijk werd aangevraagd, kon niet ter beoordeling voorliggen. Het betreft immers geen beperkte wijziging meer, doch vereiste desgevallend een nieuwe aanvraag, ook met het oog op de rechten van derden die in de mogelijkheid moeten verkeren om desgewenst een bezwaarschrift in te dienen. Een dergelijke wijziging dient evenzeer het voorwerp van een nieuwe adviseringsronde uit te maken waarbij minstens het Departement Landbouw en Visserij - Duurzame Landbouwontwikkeling het gevraagde opnieuw zou moeten kunnen beoordelen. Een dergelijke beoordeling kon en mocht dus niet gemaakt worden op basis van de aanvraag zoals ze werd ingediend.

De verzoekende partijen concretiseren overigens ook in hun verzoekschrift niet op welke wijze de activiteiten van deze nieuwe pachter op het terrein zouden worden ingezet in het kader van werkelijke landbouwactiviteiten. De verzoekende partijen maken dan ook niet aannemelijk dat de beoordeling dat de aanvraag niet in functie van een werkelijke landbouwactiviteit staat foutief zou zijn. Het loutere bestaan van een pachtovereenkomst volstaat hiertoe alleszins niet, zoals ook afdoende mocht blijken uit de voorgeschiedenis van dit dossier. Ook moet worden opgemerkt dat de woning niet meer als woning in functie van een landbouwbedrijf werd vergund, maar als zonevreemde woning, wat evenzeer de landbouwfunctie van de site in vraag stelt. Tot slot werden de nodige vaststellingen gedaan op een ogenblik dat de nieuwe pachtovereenkomst reeds in werking zou zijn getreden. Landbouwactiviteiten door een andere pachter werden niet vastgesteld.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota nog dat het feit dat het verslag van de hoorzitting melding maakt van hun argumentatie niet volstaat. Bij het nemen van de beslissing werd geen rekening gehouden met de bijgebrachte argumenten.

De verwerende partij verwijst voorts naar het feit dat stukken overgemaakt zouden zijn door de gemeente, die de beslissing van verwerende partij zouden verantwoorden. Slechts bij lezing van het verslag, vrijdag voorafgaand aan de zitting, kregen de verzoekende partijen kennis van het bestaan van de bedoelde stukken, en het feit dat ze overgemaakt werden aan de verwerende partij.

Het is slechts op expliciete vraag van de verzoekende partijen dat deze stukken vlak voor de hoorzitting aan hen bezorgd werden, zodat zij er kennis van konden nemen.

De verwerende partij verwijst naar de verklaring van de zogenaamde 'uitbater van de handelsactiviteit' waarvoor de constructie zou worden opgericht, die gesteld zou hebben dat de activiteiten ter plaatse gestopt werden. Zoals in de uiteenzetting van de relevante feitelijke voorgaanden aangegeven werd, is dit een verklaring van de vorige pachter, en werd een nieuwe pachtovereenkomst gesloten met een nieuwe pachter. Dat de oude pachter zijn landbouwactiviteiten ter plaatse stopte, heeft dan ook op geen enkele wijze relevantie in de beoordeling van het voorliggende dossier. Daarenboven is deze passage bij uitstek het bewijs van het feit dat de argumentatie van de verzoekende partijen niet beoordeeld werd door de verwerende partij, die zich geen rekenschap gegeven heeft van het bestaan van de nieuwe pachtovereenkomst.

De verzoekende partijen wijzen er op dat de argumentatie van de verwerende partij in de antwoordnota dat het loutere bestaan van de nieuwe pachtovereenkomst geenszins een afdoende bewijs kan vormen dat de loods effectief in het kader van een landbouwactiviteit wordt gebruikt, niet terug te vinden is in de bestreden beslissing. De argumentatie is dan ook *post factum* en niet dienstig. De conclusie die verwerende partij trekt in de antwoordnota is geenszins vanzelfsprekend. De vraag is of uit het loutere feit dat op een bepaald ogenblik geen dieren aanwezig zijn, voortvloeit dat een loods geen landbouwbestemming heeft. Op datzelfde ogenblik wordt immers vastgesteld dat zich in de loods landbouwwerktuigen bevinden en dat een pachtovereenkomst bijgevoegd wordt met een effectieve beroepslandbouwer. Het is volgens de verzoekende partijen evident dat hierover in de bestreden beslissing gemotiveerd had moeten worden.

De verzoekende partijen benadrukken dat de aanvraag zoals zij voorlag in 2010, nog steeds de aanvraag is zoals zij ook in 2015 voorlag. Er is geen sprake geweest van een wijziging in de aanvraag. Bovendien kan men zich de vraag stellen op welke wijze het plaatsen van koeien dan wel landbouwwerktuigen in een loods die deels aangevraagd werd als stal, deels als loods als wijziging van een aanvraag zou kunnen worden aanzien.

De verzoekende partijen stellen dat de vraag van de tussenkomende partij om te verduidelijken welke de activiteiten van de nieuwe pachter zouden zijn, niet relevant is. Het middel gaat niet over de vraag of de concrete activiteiten al dan niet correct beoordeeld werden, maar wel over het feit dat in de bestreden beslissing met geen woord gerept wordt over de stukken en argumenten die bijgevoegd werden naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.

De verwerende partij antwoordt in haar laatste nota dat de feitenuiteenzetting waarnaar de verzoekende partijen verwijzen in de wederantwoordnota, niet terug te vinden is in de replieknota ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen maken op geen enkele manier aannemelijk dat deze replieknota en pachtovereenkomst van die aard zijn om te bewijzen dat de loods in functie staat van een landbouwactiviteit.

6.

De tussenkomende partij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe dat de verzoekende partijen niet weerleggen dat de weigeringsbeslissing niet enkel steunt op de vaststelling dat er geen werkelijke landbouwactiviteiten plaatsvonden, maar ook op andere motieven die op zich reeds afdoende zijn om de weigering van de vergunning te verantwoorden.

Uiteraard dient een vergunningverlenende overheid de aanvraag te beoordelen zoals ze voorligt. Daarbij mag en moet ze rekening houden met de feiten die aan haar bekend zijn. Informatie over het gebruik van de stal was wel degelijk vereist om na te gaan of de constructie werd aangevraagd in functie van een werkelijke landbouwactiviteit. *In casu* is de feitelijke aanwending gekend en moet met die informatie rekening gehouden worden. De verwerende partij heeft correct geoordeeld op basis van de informatie die aan haar voorlag.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) luidt als volgt:

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

Artikel 15.4.6.1. van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

*“De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.”*

Uit de samenlezing van artikel 11.4.1 en artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moeten worden getoetst, namelijk enerzijds een planologisch criterium, hetwelk veronderstelt dat de vergunningverlenende overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de agrarische bestemming, en anderzijds een esthetisch criterium, hetwelk inhoudt dat de bedoelde werken verenigbaar zijn met de eisen ter vrijwaring van het waardevol karakter van het agrarisch landschap.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet uit de motieven van de bestreden beslissing concreet blijken op welke gegevens de vergunningverlenende overheid zich heeft gesteund om tot het besluit te komen dat de aangevraagde werken in overeenstemming zijn met de agrarische bestemming en dat de afgifte van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengt. Bovendien moeten de weergegeven motieven afdoende zijn.

De verzoekende partijen voeren aan dat de motivering van de bestreden beslissing ontoereikend is in de zin dat de aangevraagde loods wel degelijk in functie staat van landbouwactiviteiten, met name die van de oorspronkelijke pachter op het ogenblik van de aanvraag en vervolgens vanaf 1 maart 2015 in functie van de agrarische activiteiten van de nieuwe pachter en dat uit de motivering van de bestreden beslissing niet blijkt dat er rekening is gehouden met de nota die zij na het

negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben ingediend, alsook met de pachtovereenkomst die zij hebben overgemaakt aan de verwerende partij.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de aanvraag door de verzoekende partijen wordt gedaan in functie van de landbouwactiviteiten van de bewoner en pachter van de hoeve (de heer Christianen) ten tijde van de initiële aanvraag. Vervolgens overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat evenwel uit een proces-verbaal van 21 mei 2015 blijkt dat de exploitant van de landbouwactiviteit afstand doet van de behoefte aan de aangevraagde loods voor de landbouwactiviteit om daaruit te besluiten dat er geen verbondenheid is tussen de aanvraag en enige (hobby-)landbouwactiviteit.

Wat betreft het esthetisch criterium, dat de verwerende partij bespreekt onder het luik van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, overweegt de verwerende partij in de motivering van de bestreden beslissing dat de nieuwe loods het agrarisch gebied onnodig versnipperd en dat de impact van de constructie significant is, gelet op de inplanting van de loods dwars op de bouwrichting van de woning, de diepte die 35 meter dieper de landelijke omgeving indringt en de kroonlijsthoogte van 4,50 meter samen met een nokhoogte van 8,84 meter.

Tot slot motiveert de verwerende partij de bestreden beslissing op grond van de vaststelling dat de aanvraag zich op ruime afstand bevindt van de kernen van Malle en Vlimmeren en zodoende een onverantwoorde mobiliteitsimpact en onnodige confrontaties met landbouwvoertuigen kan genereren.

Uit deze motivering blijkt derhalve dat de bestreden beslissing berust op drie weigeringsmotieven in de zin dat de verwerende partij het aangevraagde niet alleen (1) strijdig acht met de agrarische bestemming van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied (planologische toets) maar tevens (2) onverenigbaar acht met de landschappelijke waarde van het gebied (esthetische toets), en (3) eveneens onaanvaardbaar vanuit mobiliteitsoogpunt.

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, blijkt uit het bovenstaande dat de motivering van de bestreden beslissing op afdoende wijze en aan de hand van concrete gegevens aangeeft waarop de verwerende partij zich heeft gesteund om in lijn met het negatief advies van het Departement Landbouw en Visserij van 14 mei 2010, tot het besluit te komen dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de bestemming als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

### 3.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

De verwerende partij kan geen onzorgvuldigheid verweten worden in de mate dat zij zich steunt op een proces-verbaal van 21 mei 2015 om zich te vergewissen van de actuele stand van de agrarische activiteiten van de oorspronkelijke pachter, in bijzonder gelet op het feit dat de initiële aanvraag door de verzoekende partijen duidelijk werd gemotiveerd vanuit de landbouwactiviteiten van de toenmalige pachter (zo bevat het aanvraagdossier afschriften van runderpaspoorten

afgeleverd op naam van de heer Christianen) en ook het advies van het Departement Landbouw en Visserij van 14 mei 2010 toegespitst was op de activiteiten van de oorspronkelijke pachter.

4.

In de mate dat de verzoekende partijen daarenboven een schending aanvoeren van het hoorrecht en van artikel 4.7.23 VCRO, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen niet betwisten dat zij naar aanleiding van de kennisname van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voorafgaand aan de hoorzitting op ontvankelijke wijze een gemotiveerde nota aan de verwerende partij hebben bezorgd waarna zij op de hoorzitting van 16 juni 2015 ook effectief werden gehoord, in aanwezigheid van hun raadslieden en van de raadsman van de tussenkomenende partij. De verzoekende partijen hebben op nuttige wijze hun standpunt kunnen laten gelden. De verwerende partij heeft derhalve haar beslissing omtrent het ingestelde beroep genomen nadat zij de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk en mondeling heeft gehoord.

5.

De verzoekende partijen bekritisieren de bestreden beslissing niet wat betreft de overige weigeringsmotieven, met name de onverenigbaarheid met het landschappelijk waardevol karakter van het agrarisch gebied en de onaanvaardbare mobiliteitsimpact, en tonen derhalve niet aan noch maken zij aannemelijk dat de verwerende partij het aangevraagde onjuist dan wel kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Vermits de motivering met betrekking tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met het landschappelijk waardevol karakter van het agrarisch gebied en de onaanvaardbare mobiliteitsimpact volstaat om de bestreden beslissing te dragen, betreft het enig middel kritiek op een overtuigend motief, dat alleszins niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.



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

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente MALLE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 juli 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO