

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0174 van 24 maart 2015
in de zaak 1011/0398/SA/8/0337

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente** [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Luk JANSSENS
kantoor houdende te 9120 Beveren, Grote Baan 68
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen :*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 23 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 oktober 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 19 juli 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een stalling voor weidedieren en het slopen van bijgebouwen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 28 mei 2013 met nummer S/2013/0135 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De verzoekende partij heeft, na het hogervermelde arrest van 28 mei 2013, een tweede wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 13 maart 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Ludo DE JAGER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Christophe COEN, die loco advocaat Luk JANSSENS verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Karolien BULKMANS, die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Yves LOIX die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] vragen met een op 21 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 24 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van de vordering tot schorsing en vernietiging.

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

IV. FEITEN

Op 9 april 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een stalling voor weidedieren en het slopen van bijgebouwen”*.

De aanvraag beoogt het slopen van vier bijgebouwen en het bouwen van een nieuwe stal voor weidedieren, die als machineloods zal gebruikt worden.

De stal zal op 10 meter achter de bestaande boerderij worden ingeplant en achter deze stal wordt een verharding aangelegd met een totale oppervlakte van 150 m².

De tussenkomen partijen dienen, als nieuwe eigenaars, de aanvraag in om tegemoet te komen aan de vraag van de pachter.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan 'Turnhout' gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 april tot en met 18 mei 2010, wordt een bezwaarschrift ingediend.

De Vlaamse Landmaatschappij adviseert gunstig op 20 april 2010.

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

Op 16 juni 2010 neemt de verzoekende partij volgend standpunt in:

“ ...

(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.

(1) Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Beoordeling van 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 Landbouwon ontwikkeling 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 slecht 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 14.890m² 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 GECORO van de gemeente [REDACTED] adviseert ongunstig op 7 juli 2010.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig 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 Landbouwwontwikkeling 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.

...”

De verzoekende partij weigert op 19 juli 2010, met integrale overname van haar advies van 16 juni 2010, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partijen.

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

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

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 Landbouwonwikkeling 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. 60m² per hectare. Met voorliggende aanvraag (opp. van de stal = 420m²) 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 beslist de verwerende partij op 7 oktober 2010 als volgt het beroep in te willigen een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

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 vredegerecht 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 (485m²) groter is dan de oppervlakte van de gevraagde nieuwbouw (420m²). 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.
...”

Dit is de bestreden beslissing.

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 VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

Schending van:

- *Het gewestplan Turnhout vastgesteld bij KB van 30 september 1977;*
- *Art. 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (verder “Inrichtingsbesluit” genoemd), zoals toegelicht in art. 11 van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;*
- *De materiële en de formele motiveringsverplichting zoals voorzien in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.*

...”

De verzoekende partij merkt op dat het goed gelegen is binnen de gewestplanbestemming agrarisch gebied met in overdruk de aanduiding landschappelijke waardevol gebied, en citeert vervolgens artikel 11 van het Inrichtingsbesluit, alsook de daarmee corresponderende artikelen uit de Omzendbrief. Zij onderlijnt daarbij de passages luidens dewelke het voorwerp van de vergunning moet ingeschakeld worden in een werkelijk agrarisch bedrijf, en luidens dewelke de leefbaarheid (economische rentabiliteit) weliswaar geen determinerend criterium vormt bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied, maar dat niettemin de leefbaarheid van het bedrijf een belangrijk gegeven zal vormen bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager.

Tevens benadrukt ze dat er conform artikel 15 van de Omzendbrief in landschappelijk waardevolle gebieden bijzondere aandacht moet worden besteed aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen.

Ze verwijst vervolgens naar haar vroegere adviezen, en ook deze van andere instanties die ze citeert (met name de negatieve adviezen van het Departement Landbouw en Visserij en van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening van de gemeente Malle), waarin geconcludeerd werd dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming omdat de landbouwbedrijvigheid van de pachter uitdovend is en de aanvrager zelf geen landbouwbedrijf uitbaat, en tevens dat de aanvraag strijdig is met de landschappelijke waarde van het gebied.

De verzoekende partij stelt dat, gelet op de voorschriften van de Omzendbrief, *“de werkelijke intentie m.b.t. het gebouw [moest] worden nagegaan en men zich hiervoor in bijzonder rekenschap [moest] geven van het advies van het departement Landbouw en Visserij”*, en verder: *“Terecht werd, in navolging van de verleende adviezen, bijgevolg geoordeeld dat de aanvraag niet in functie stond van een levensvatbaar landbouwbedrijf, maar moest worden getoetst aan de richtlijnen voor het bouwen van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven. De stal werd terecht niet in overeenstemming geacht met de omzendbrief RO/2002/01 wat betreft de beschikbare graasweide per dier en de voorziene oppervlakte aan stalling per weidedier”*.

Tenslotte verwijst ze naar haar advies omtrent de negatieve impact van het gebouw op de esthetiek van het landschap, en tevens naar een daaromtrent ingediend bezwaar van een aanpalende buur, elementen die in de bestreden beslissing werden weerlegd met het argument dat de impact van de bestaande gebouwen op het landschap *“veel groter en nefaster”* zou zijn.

Zij besluit dat de aangehaalde bepalingen geschonden zijn en derhalve de beslissing moet vernietigd worden.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Ook het tweede middel is ongegrond.

2.2.1. De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming

Vooreerst kon verwerende partij wettig oordelen dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

De bestemmingsvoorschriften voor “landschappelijk waardevolle agrarische gebieden” stellen immers (artikel 15.4.6.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen “KB Gewestplannen”):

‘Voor de landelijke gebieden kunnen volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

4.6.1. 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.’

Wat betreft agrarische gebieden gelden de volgende bestemmingsvoorschriften (artikel 11.4.1):

*'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 verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een **leefbaar bedrijf** uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.'*

Verzoekende partij tracht vooral verwarring te zaaien door te verwijzen naar de vermeende korte resterende beroepsloopbaan van de pachter (of dat deze reeds gepensioneerd zou zijn), en dat het dus niet gaat om een "leefbaar bedrijf".

Verwerende partij stelt vast dat de interpretatie die verzoekende partij geeft aan het begrip "leefbaar bedrijf" manifest in strijd is met de vaste rechtspraak van de Raad van State terzake, nu dit in economische en niet in stedenbouwkundige zin wordt begrepen. De Raad stelt immers dat een vergunningverlenende overheid louter dient na te gaan op grond van het vergunningsdossier of de aangevraagde werken stedenbouwkundig gezien in functie staan van een landbouwactiviteit. Is dat het geval, dan is dit voldoende:

'Overwegende dat artikel 55, § 3, eerste lid, van de stedenbouwwet bepaalt dat de beslissingen van de bestendige deputatie en de Koning -thans de Vlaamse regering- met redenen worden omkleed; dat de door deze bepaling opgelegde motiveringsplicht inhoudt dat in het besluit waarbij op de vergunningsaanvraag wordt beschikt nauwkeurig en concreet de met de stedenbouw en de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moeten worden aangegeven waarop het besluit is gesteund; dat aldus enkel met de in het bestreden besluit opgegeven redengeving rekening kan worden gehouden;

*Overwegende dat luidens artikel 11, 4.1., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen de agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin en, behoudens bijzondere bepalingen - opgenomen in de bij het gewestplan horende stedenbouwkundige voorschriften- enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; **dat het begrip "leefbaar bedrijf" gebonden is aan de uitvoering en de toepassing van de stedenbouwwet; dat die wet niet gericht is op de organisatie van, of het toezicht op de landbouw als economische bedrijvigheid, doch op de ordening van het grondgebied en de indeling ervan in gebieden die elk bestemd en dus voorbehouden zijn voor een bepaalde soort van activiteiten zoals bewoning, nijverheid, landbouw, enz.;** **dat het begrip derhalve niet kan worden uitgelegd in de zin van "economisch leefbaar bedrijf"; dat voor de toepassing van artikel 11, 4.1., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 de overheid die op een bouw-aanvraag op grond van deze bepaling beschikt, enkel dient na te gaan***

of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, m.a.w. of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de betrokken bouwwerken wel degelijk een landbouwbestemming hebben.' (R.v.St., Kempen, nr. 145.428 van 6 juni 2005; eigen onderstreping)

De gelijklopende rechtspraak van de Raad is overvloedig (R.v.St., Vernullens e.a., nr. 32.715 van 6 juni 1999).

Welnu, in casu kon verwerende partij wettig, op grond van het vergunningsdossier tot het oordeel komen dat de aangevraagde werken wel degelijk een landbouwbestemming hebben.

Uit de verklarende nota bij de aanvraag blijkt immers dat de stalling wordt herbouwd om de weidedieren van de huidige pachter in onder te kunnen brengen. Het gaat om 17 runderen. De andere, bestaande stallingen, die zich in een slechte staat bevinden, worden afgebroken, waardoor de dieren een nieuwe ruimte moeten krijgen. Op de goedgekeurde bouwplannen staat duidelijk aangegeven dat het om een "koeienstal" gaat, en blijkt daarenboven dat de stalling precies 17 stallingen bevat en een betonverharding voor mestopslag achter de nieuw op te richten stalling.

Er moet aldus worden vastgesteld dat verzoekende partij zich beperkt tot pure beweringen, dat het niet zou gaan om een beroepsmatige landbouwactiviteit. Op de bouwplannen en in de aanvraag zelf wordt immers duidelijk aangegeven dat het om een stalling voor weidedieren gaat. Of deze aanvraag nu wordt ingediend door de pachter zelf of de eigenaar, doet niet terzake. Stedenbouwkundige vergunningsaanvragen worden immers beoordeeld onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Artikel 4.2.2.§1 VCRO bevestigt het "zakelijk karakter" van stedenbouwkundige vergunningen:

'§1. Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.' (eigen onderstreping)

De Raad van State aanvaardt immers in haar vaste rechtspraak dat in de eerste plaats de bouwplannen en de vergunningsaanvraag zelf het uitgangspunt dienen te vormen of het gaat om een "agrarische activiteit" of niet. Daarenboven mag men de aanvraag niet beoordelen, uitgaand vanuit landbouweconomisch standpunt:

'De overheid die op een aanvraag om een bouwvergunning beschikt, dient na te gaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, met andere woorden of, aan de hand van de ingediende bouwplannen of andere voorgelegde stukken in redelijkheid kan worden aangenomen dat het in de ontworpen bouwwerken onder te brengen bedrijf geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet thuis hoort in een agrarisch gebied.'

Hoewel op de eerste plaats de bouwaanvrager de constructie kwalificeert waarvoor hij de vergunning aanvraagt, komt het nadien de vergunningverlenende overheid toe uit te maken welk het werkelijke gebruik is waartoe de bouwwerken bestemd zijn en mede daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt te toetsen.

2.2.3. Het bestreden besluit stelt dat het fokken van paarden slechts verenigbaar is met de bestemming agrarisch gebied, wanneer er minimum twintig fokmerries aanwezig zijn en past daarbij slaafs een bepaling in die zin van de omzendbrief van 8 juli 1997 bij het Inrichtingsbesluit toe. **Op grond van die vaststelling wordt gesteld dat in casu sprake is van een “gelegenheidsactiviteit”, en nog, een “hobby-activiteit”.** Het fokken van paarden wordt aldus -terecht- als activiteit niet onverenigbaar met de bedoelde bestemming geacht. De bedoelde bepaling van het Inrichtingsbesluit dient vanuit stedenbouwkundig, niet vanuit (landbouw-)economisch oogpunt te worden bekeken. **Zoals hoger reeds vermeld volstaat het, om inpasbaar te zijn in de bestemming agrarisch gebied, dat de bewuste activiteiten niet bedoeld zijn als voorwendsel om de gewestplanbestemming te omzeilen.**

Het bestreden besluit vermocht dan ook niet, louter uit de vaststelling dat slechts 13 paarden aanwezig zijn, af te leiden dat het geen landbouwbedrijvigheid in de zin van het Inrichtingsbesluit betreft. De bedoelde bepaling uit de omzendbrief die voorhoudt dat minstens 20 fokmerries moeten aanwezig zijn om van een toelaatbare landbouwactiviteit te kunnen gewagen, biedt niet de vereiste rechtsgrond om tot de bestreden weigering te komen.

De bedoelde omzendbrief heeft geen verordenende kracht en vermag niet bijkomende voorwaarden aan het Inrichtingsbesluit toe te voegen. **Waar mag aangenomen worden dat de bedoelde omzendbrief bepaalde richtlijnen ten aanzien van de bevoegde overheden kan formuleren, en deze daar rekening moeten mee houden, kan niet worden aangenomen dat de rechter bij de beoordeling van een beslissing genomen met toepassing van de omzendbrief gebonden is door richtlijnen die in wezen bijkomende rechtsregelen formuleren. De voorwaarde dat in een paardenfokkerij minstens 20 fokmerries moeten aanwezig zijn voegt ten deze een voorwaarde aan artikel 11 van het Inrichtingsbesluit toe die bovendien afwijkt van het principe dat de activiteit niet puur uit landbouweconomisch standpunt mag worden getoetst. De middelen zijn gegrond.** (R.v.St., Wouters e.a., nr. 182.191 van 21 april 2008; eigen onderstreping)

In het arrest "Creelle" hernam de Raad van State deze rechtspraak, en specificeerde dat het niet aan haar toekomt om de door de overheid gedane beoordeling van de aanvraag over te doen:

‘Voor de toepassing van het geciteerde artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit dient de overheid, die over een aanvraag op grond van deze bepaling beschikt, na te gaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, met andere woorden of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de betrokken bouwwerken wel degelijk een landbouwbestemming hebben. Aan de hand van de voorgelegde stukken dient de vergunningverlenende overheid zich ervan te vergewissen of het voorliggende ontwerp geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuishoort. Alhoewel op de eerste plaats de aanvrager de constructie kwalificeert waarvoor hij de vergunning aanvraagt, komt het nadien de vergunningverlenende overheid toe uit te maken welk het werkelijke gebruik is waartoe de bouwwerken bestemd zijn en mede daarop steunende, de

bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt te toetsen.

De Raad van State is niet bevoegd de door de overheid gedane beoordeling van de aanvraag over te doen. Hij is in de uitoefening van zijn wettigheidscontrole op een voor hem aangevochten beslissing enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.’ (R.v.St., BVBA Creelle, nr. 208.214 van 19 oktober 2010; eigen onderstreping)

Verwerende partij kwam op grond van het vergunningsdossier tot de beoordeling dat de loods een agrarische functie zou krijgen. De 17 runderen van de pachter zijn immers thans ondergebracht in 4 kleinere stallen, die in een slechte staat verkeren. In de verklarende nota en de bouwplannen bij de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is van de aanvrager deze stallen te slopen, en te vervangen door één grotere moderne stal met plaats voor 17 weidedieren. Dit staat uitdrukkelijk ingetekend op de bouwplannen en er wordt melding gemaakt van een "koeienstal". Ten overvloede wordt in de bestreden beslissing nog vermeld dat de pachter nog geen intentie heeft om zijn beroepsactiviteiten stop te zetten. Deze beoordeling is zeker niet kennelijk onredelijk en is wettig.

*Tenslotte oordeelt de bestreden beslissing niet kennelijk onredelijk dat de stalling de "schoonheidswaarde" van het landschap niet gedrang brengt. De aanvraag vormt een verbetering van de huidige toestand. Uit foto's in het vergunningsdossier (**STUK 14**) blijkt duidelijk dat de vier stallen die zullen worden afgebroken, op ongeordende wijze verspreid zijn over het perceel en bovendien in totaal vervallen staat verkeren, wat een nefastere impact heeft op het landschap dan dat één nieuwe stalling wordt opgericht. De nieuwe stalling die wordt opgericht, sluit aan bij de bestaande hoeve, en geeft het geheel een compacte opstelling. Bovendien wordt nog in groenaanleg op de perceelsgrens voorzien.*

De bestreden beslissing kon aldus wettig en op redelijke wijze tot het oordeel komen dat de werken in overeenstemming waren met de gewestplanbestemming.

2.2.2. Omzendbrief RO/2002/01 is niet van toepassing en vormt geen bindende norm

Verzoekende partij stelt verder dat Omzendbrief RO/2002/01 houdende richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een vergunning voor het bouwen of oprichten van stallen van weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven, geschonden zou zijn. Zo zou de oppervlakte van de stal en de weiden (14.890 m²) niet voldoende zijn om 17 grote weidedieren te houden.

Verzoekende partij gaat er vooreerst aan voorbij dat voormelde Omzendbrief geenszins een bindende norm is, en slechts richtlijnen bevat die een vergunningverlenende overheid in overweging kan en niet moet nemen bij de beoordeling van een aanvraag.

*De Raad van State heeft in haar vaste rechtspraak bevestigd dat voormelde Omzendbrief **geen reglementair karakter** heeft, en dus ook niet aldus "automatisch" kan worden toegepast door een vergunningverlenende overheid:*

De Raad van State beschouwt een middel, dat de schending van voormelde Omzendbrief aanvoert, derhalve als onontvankelijk:

'Ministeriële omzendbrieven die zijn gericht aan administratieve overheden en die richtsnoeren bevatten nopens de interpretatie en toepassing van de bestaande wetten en verordeningen, hebben geen enkel bindend karakter, ongeacht of zij zijn bekendgemaakt of niet. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, heeft de omzendbrief RO/2002/01 geen reglementair karakter. De eventuele niet-naleving van de onderrichtingen vervat in deze omzendbrief kan derhalve niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing. Het derde middel is niet ontvankelijk.' (R.v.St., Van Bockstal e.a., nr. 198.628 van 7 december 2009; eigen onderstreping - zie ook R.v.St., nr. 203-334, 28 april 2010)

Verwerende partij was er dus geenszins toe gehouden de Omzendbrief RO/2002/01 onverkort toe te passen, en het is niet kennelijk onredelijk dat zij tot oordeel kwam dat de vervanging van vier verkrotte, ongeordende stallingen door één grotere stal, een "sanering" en verbetering inhoudt van de bestaande toestand en om die reden verenigbaar moet geacht worden met de goede ruimtelijke ordening.

2.2.3. Geen kennelijk onredelijke beoordeling van de "goede ruimtelijke ordening"

Tenslotte stelt verzoekende partij dat de bestreden beslissing zou zijn genomen met schending van de "goede ruimtelijke ordening". Zo zou de stal qua "schaal" en "karakter" niet inpasbaar zijn in de omgeving, en zou er onterecht gesproken worden van een "sanering" van de bestaande toestand.

Verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij in dit geval onredelijk, laat staan "kennelijk" onredelijk zou zijn geweest bij het maken van zijn beoordeling van de "goede ruimtelijke ordening". In dergelijk geval is het krachtens art. 4.8.3 van de Vlaamse Codex en de vaste rechtspraak van de Raad van State voor Uw Raad dan ook niet mogelijk om haar oordeel niet in de plaats kan stellen van een vergunningsverlenende overheid:

'Naar luid van artikel 53, § 3 van het Coördinatiedecreet moeten beslissingen in beroep over bouwaanvragen "met redenen (worden) omkleed". Aan de door deze wetsbepaling voorgeschreven motiveringsplicht is voldaan wanneer de uitspraak over het bouwberoep duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het de aanvrager mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De Raad van State mag zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht op een voor hem aangevochten bouwvergunning enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.' (R.v.St., Barzeele, nr. 184.746 van 25 juni 2008 (gelijkluidende R.v.St., Janssens e.a., nr. 184.519 van 24 juni 2008, R.v.St., Coppens, nr. 184.531 van 24 juni 2008, etc.); eigen onderstreping)

Er is trouwens sowieso geen sprake van een dergelijke kennelijk onredelijke beoordeling. Het is inderdaad niet kennelijk onredelijk om aan te nemen dat de sloop van vier enigszins ongeordende, verouderde stallen en de bouw van een nieuwe stalling een

verbetering inhoudt van de bestaande toestand. Dit moge overduidelijk blijken uit de foto's in het vergunningsdossier (**STUK 14**) die aantonen dat het perceel thans een ongeordende indruk geeft, en de vier bestaande stallingen in zeer slechte staat verkeren. Ook qua schaal werd gemotiveerd waarom de stal aanvaardbaar is: de oppervlakte van de stal (420 m²) is immers kleiner dan de opgetelde oppervlakten van de vier stallingen die worden afgebroken (485 m²) en er wordt daarenboven binnenin deze stal nog voorzien in een opslag voor landbouwwerktuigen en stro. Het geheel is dus compacter en geordender geworden.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is dan ook niet kennelijk onredelijk.

Het tweede middel is ongegrond.

...

De tussenkommende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

67. Ter weerlegging van het standpunt van verzoekende partij grijpen verzoekende partijen in tussenkomst in eerste instantie terug naar artikel 11.4.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Dit artikel luidt als volgt:

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

A Bestemming

68. Om na te gaan of een welbepaalde activiteit verenigbaar is met de bestemming als agrarisch gebied is het aldus de **aard van de activiteit** die een doorslaggevend criterium is. Dit wil zeggen dat in de praktijk de vergunningverlenende overheid bij het beschikken over een aanvraag steeds zal dienen na te gaan of een inrichting daadwerkelijk gericht is op de uitoefening van landbouwactiviteiten. Dit blijkt ook uit de gespecialiseerde rechtsleer waar ter zake het volgende wordt overwogen:

*‘Op basis van de bepalingen van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit en de rechtspraak van de Raad van State mag worden aangenomen dat de aard van de activiteiten het doorslaggevend criterium is, bij het onderzoek naar de verenigbaarheid van een inrichting met de landbouwbestemming in agrarisch gebied. **Dit wil zeggen dat in de praktijk de vergunningverlenende overheid bij het beschikken over een aanvraag steeds zal dienen na te gaan of een inrichting daadwerkelijk gericht is op de uitoefening van landbouwactiviteiten. Factoren zoals de omvang of de (economische rendabiliteit) van het bedrijf blijken bij deze beoordeling niet relevant te zijn.**’ (eigen accentuering)*

69. In casu kan moeilijk worden betwist dat de uitgeoefende activiteit agrarisch is van aard. Op de bewuste gronden is immers een landbouwer-pachter actief.

70. Dit standpunt, dat het voornamelijk de aard van de activiteit en niet de economische rendabiliteit is die van doorslaggevend belang is om na te gaan of een activiteit in

overeenstemming is met de bestemming als agrarisch gebied, wordt bevestigd in de interpretatie van het begrip 'leefbaar bedrijf'. Dit begrip moet immers worden geïnterpreteerd binnen de context van de stedenbouwwetgeving. Dit wil zeggen dat het begrip 'leefbaar bedrijf' niet kan worden uitgelegd in de zin van economisch leefbaar bedrijf. De stedenbouwwetgeving is immers geen wet tot organisatie van of tot toezicht op de landbouw als economische activiteit. Bijgevolg dient de term 'leefbaar' te worden geïnterpreteerd als 'bruikbaar' of 'geschikt'. M.a.w. moet in redelijkheid kunnen worden aangenomen dat de bouwwerken zoals ze worden weergegeven op de bouwplannen bruikbaar of geschikt zijn voor de daadwerkelijke uitoefening van landbouwactiviteiten.

71. In casu staat deze bruikbaarheid voor het uitoefenen van een landbouwactiviteit buiten kijf. De op te richten stalling strekt er immers toe dat de landbouwer–pachter die op dit ogenblik van de gronden gebruik maakt zijn landbouwactiviteit kan blijven uitoefenen. Ter zake verwijzen verzoekende partijen in tussenkomst naar het vonnis van de vrederechter van Zandhoven waaruit duidelijk blijkt dat de pensionering van de pachter geenszins betekent dat er automatisch kan worden overgegaan tot het einde van de pachtovereenkomst. Anders gezegd kan (en zal) de huidige pachter na zijn pensionering de door hem uitgeoefende landbouwactiviteiten nog verder zetten. Bovendien is er ook geen enkele indicatie dat deze stalling na de stopzetting van de activiteiten van de huidige pachter voor andere doeleinden zou worden aangewend.

72. Kortom kan moeilijk worden betwist dat de nieuw op te richten stalling niet aangewend wordt voor de uitoefening van landbouwactiviteiten. Verzoekende partijen in tussenkomst besluiten aldus dat er in huidig dossier sprake is van een 'leefbaar' landbouwbedrijf dat in overeenstemming is met de bestemming als agrarisch gebied. In huidig dossier is m.a.w. geenszins sprake van een zonevreemde inrichting. Verzoekende partij beweert aldus volkomen ten onrechte dat het voorwerp van de aanvraag in strijd is met de bestemming als agrarisch gebied. Het is immers de aard van de activiteit en niet de economische rendabiliteit die van doorslaggevend belang is om uit te maken of een welbepaalde activiteit in overeenstemming is met de bestemming agrarisch gebied. Dit werd terecht bijgetreden in de bestreden beslissing waarin het volgende werd gesteld:

*'Gelet op de leeftijd van de pachter, 64 jaar, vindt de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling dat deze nog slechts een beperkte beroepsloopbaan voor zich heeft. **In het beroepsschrift wordt vermeld dat de op 12 mei 2009 door het vrederegerecht van het kanton Zandhoven werd geoordeeld dat de heer Christianen (pachter) zijn landbouwactiviteiten onder bescherming van de pachtwet levenslang kan blijven uitoefenen. Tijdens de hoorzitting heeft aanvrager gemeld dat de heer [REDACTED] 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 17 runderen. Door de rechtbank werd geoordeeld dat huidige landbouwactiviteiten complementair zijn aan het pensioen van de pachter.' (eigen accentuering)

73. Anders gezegd staat het buiten kijf dat er op dit ogenblik een agrarische activiteit is. Deze agrarische activiteit zal er bovendien blijven aangezien de pachter de eerstkomende jaren zijn activiteiten nog niet wenst stop te zetten. Dit blijkt uit stukken en uit de motivering van de bestreden beslissing. Verwerende partij haar beoordeling van de bestaanbaarheid van de huidige bouwaanvraag met de agrarische bestemming kan dan ook niet als kennelijk onredelijk worden afgedaan.

74. Indien men overigens in de toekomst zou overwegen om de stal een niet agrarische bestemming te geven, zoals verzoekende partij laat uitschijnen, dan zal hiervoor opnieuw een stedenbouwkundige vergunning voor dienen aangevraagd te worden. Deze vergunningsaanvraag zal dan opnieuw de toets met de agrarische bestemming en met de goede ruimtelijke ordening moeten doorstaan.

B Schoonheidswaarde van het landschap

75. Een volgend argument dat door verzoekende partij wordt ingeroepen, betreft de schending van schoonheidswaarde van het landschap. Meer bepaald stelt verzoekende partij dat de schaal en het karakter van de nieuwbouw niet inpasbaar zijn in de landelijke omgeving.

76. Verzoekende partijen in tussenkomst zijn het met dit argument echter niet eens. Zij menen immers dat de bestaande, af te breken bebouwing een veel negatievere impact heeft op de schoonheidswaarde van het landschap. Dit blijkt overigens ook uit de beslissing van verwerende partij waar op nauwkeurige wijze de vergelijking werd gemaakt tussen de bestaande situatie enerzijds en de vergunde situatie anderzijds:

‘In het beroepschrift en tijdens de hoorzitting heeft betrokkene erop gewezen dat de totale oppervlakte van de af te breken gebouwen (485 m²) groter is dan de oppervlakte van de gevraagde nieuwbouw (420 m²). 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 sta, 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 vevat is, oordeelt de deputatie dat deze aanvaardbaar is in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.’

77. Dit standpunt dat door verwerende partij werd ingenomen, wordt bevestigd door de bestaande feitelijke situatie. Ter illustratie voegen verzoekende partijen in tussenkomst hierna een foto die de bestaande chaotische situatie weergeeft en die ook aangeeft waar het nieuwe gebouw zal worden ingeplant.

(...)

78. Uit deze motivering blijkt aldus dat verwerende partij, in tegenstelling tot wat verzoekende partij stelt, afdoende aandacht heeft besteed aan de schoonheidswaarde van het landschap. In die zin blijkt uit de bestreden beslissing dat het voorwerp van de aanvraag eerder zal leiden tot een opwaardering van deze schoonheidswaarde, te meer

daar de bestaande bebouwing een verkrotte en chaotische aanblik heeft. Deze beoordeling is geenszins kennelijk onredelijk, te meer daar uit de hierboven weergegeven foto blijkt dat de huidige situatie een chaotische aanblik heeft.

79. Op basis van haar discretionaire bevoegdheid kon verwerende partij aldus oordelen dat voorliggende bouwaanvraag een verbetering inhoudt voor de schoonheidswaarde van het landschap. Deze beoordeling door verwerende partij kan aldus niet als kennelijk onredelijk worden afgedaan.

80. Conclusie: het voorwerp van de aanvraag is in overeenstemming met de bestemming als agrarisch gebied. Bovendien kan de aanvraag naadloos in het bestaande landschap worden ingepast. De op te richten constructie is immers in oppervlakte kleiner dan de bestaande, af te breken bebouwing die bovendien verkrot is en een chaotische aanblik heeft.

*81. Het tweede middel dient dan ook te worden afgewezen als zijnde niet ernstig, noch gegrond.
...*

De verzoekende partij repliceert in haar eerste wederantwoordnota dat de verwerende partij en de tussenkommende partijen ten onrechte stellen dat *“enkel rekening mag worden gehouden met de vraag of de constructie al dan niet in functie van een agrarisch grondgebruik staat.”* Zij stelt dat de vergunningverlenende overheid wel degelijk moet onderzoeken of de constructie nodig is in het kader van een leefbaar landbouwbedrijf en dat het louter agrarische gebruik van de gronden niet voldoende is om in overeenstemming te zijn met de gewestplanbestemming. Zij citeert rechtspraak van de Raad van State om aan te tonen dat de omvang van de agrarische activiteit mag en moet worden meegenomen bij de beoordeling:

*“...
De correcte stelling dat het begrip ‘leefbaar bedrijf’ niet uit puur economisch oogpunt mag worden getoetst, impliceert niet dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de voornoemde vraag geen acht zou mogen slaan op de omvang van de agrarische activiteit van het bedrijf. Er anders over oordelen zou immers betekenen dat zelfs de geringste agrarische activiteit een exploitantenwoning zou verantwoorden (...)
...”*

Ze concludeert hieruit dat, zelfs indien de aanvraag betrekking heeft op een agrarisch grondgebruik, er moet worden onderzocht of dit gebruik in functie staat van een leefbaar landbouwbedrijf, en dat de omvang van de activiteit van het bedrijf daarbij wel degelijk in rekening mag worden gebracht. Ze verwijt de bestreden beslissing dat er enkel is nagegaan of de activiteit al dan niet agrarisch is, zonder dat de leefbaarheid van het bedrijf werd onderzocht, en dat aldus artikel 11 Inrichtingsbesluit wordt geschonden.

Verder wijst ze op de verklarende nota bij de bouwaanvraag waarbij, in verwijzing naar de omzendbrief RO/2002/01 (Richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwactiviteiten), wordt gesteld dat het project perfect in overeenstemming is met de geldende bouwvoorschriften en voldoet aan alle wettelijke bepalingen. Hiermee geeft de aanvrager, volgens de verzoekende partij, zelf aan dat de aanvraag een stalling voor weidedieren betreft die geen betrekking heeft op een effectief landbouwbedrijf.

Ze benadrukt dat, hoewel artikel 11 van de Inrichtingsomzendbrief niet verordenend van karakter is, dit toch een kader van criteria vormt die bij de beoordeling relevant zijn, zodat ze zich terecht beroept op een schending van artikel 11 van het Inrichtingsbesluit.

De beperkte schaal van de huidige exploitatie (17 runderen) en het uitdovend karakter ervan, gelet op de leeftijd van de pachter, legitimeert volgens haar ook geen stal van dergelijke omvang, en bovendien lijkt de constructie volgens haar niet op runderen te zijn gericht. Het gegeven dat de tussenkomende partijen slechts 1,5 ha in bezit hebben, legitimeert ten andere slechts een vijf-à-zestal grote weidedieren, met een stalling van maximaal 90 m². Ze stelt hieromtrent: *“Het is weinig ernstig om in het kader van de ruimtelijke ordening zich geen rekenschap te geven van de nabije en gekende toekomst: de landbouwactiviteiten van de pachter zullen uitdoven, de eigenaars blijven over met hun eigendom van nog geen 1,5 ha met daarop een loods met een oppervlakte van maar liefst 420 m².”*

Tenslotte herneemt ze haar vroegere argumentatie omtrent de gebrekkige positieve toetsing aan de schoonheidswaarde van het landschap, waardoor artikel 15 van het Inrichtingsbesluit wordt geschonden.

De tussenkomende partijen repliceren:

“ ...

In de bij Uw Raad ingediende nota volharden verzoekende partijen in hun stelling dat bij de beoordeling van de vraag of de op te richten constructies deel uitmaken van een 'leefbaar landbouwbedrijf' rekening moet worden gehouden met de omvang van het bedrijf en met het aspect van de economische rendabiliteit. Volgens verzoekende partijen wordt dit aspect van de (economische leefbaarheid) in de bestreden beslissing niet onderzocht.

*Tussenkomende partijen kunnen dit standpunt niet bijtreden. In die zin verwijzen zij vooreerst naar p.21-24 van hun verzoekschrift tot tussenkomst waar zij duidelijk hebben aangegeven dat het **de aard van de activiteit en dus niet de rendabiliteit** is die van doorslaggevend belang is om een aanvraag in agrarisch gebied te beoordelen. Dit blijkt overigens ook uit de recente rechtspraak van de Raad van State waarin de Raad het volgende stelde:*

*“Overeenkomstig artikel 11, 4.1 van het inrichtingsbesluit mogen agrarische gebieden onder meer “de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen” bevatten. **Voor de toepassing van artikel 11, 4.1 van het inrichtingsbesluit moet de overheid die over een bouwaanvraag op grond van deze bepaling beschikt, enkel nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, met andere woorden of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de betrokken bouwwerken wel degelijk een landbouwbestemming hebben.***

*Concreet betekent dit dat de vergunningverlenende overheid dient te onderzoeken, aan de hand van de voorgelegde stukken, of het voorliggende ontwerp, in casu de regularisatie van een bedrijfswoning, **wordt genoodzaakt door de aanwezigheid van een uit stedenbouwkundig oogpunt werkelijk landbouwbedrijf en geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken,** of, zoals in casu, te regulariseren, dat niet in agrarisch gebied thuishoort.”* (eigen accentuering)

Toegepast op huidig dossier betekent dit dat verwerende partij diende na te gaan of kon worden aangenomen dat de betreffende bouwwerken een agrarische bestemming zouden krijgen. Dit is in casu het geval aangezien het voorwerp van de aanvraag een stal voor het houden van runderen betreft. Een dergelijke stal kan immers geenszins worden beschouwd als een voorwendsel om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuishoort.

Verder onderbouwen verzoekende partijen hun standpunt door te verwijzen naar een arrest van de Raad van State waarin de Raad een overheid die o.m. rekening hield met de omvang van de agrarische activiteit niet sanctioneerde. Uit dit arrest blijkt echter niet dat een vergunningverlenende overheid met het criterium van de economische rendabiliteit of met de omvang van de landbouwactiviteit rekening moet houden. Daarentegen mag zij dit aspect als bijkomend element wel bij haar beoordeling betrekken, doch zij is daartoe niet verplicht en bovendien mag dit niet het doorslaggevende criterium zijn om een aanvraag te beoordelen.

In casu heeft verwerende partij afdoende nagegaan of er sprake is van een leefbaar landbouwbedrijf in de stedenbouwkundige zin van het woord. Dit blijkt ook uit de motivering van de bestreden beslissing die is weergegeven op p.9-10 van huidige nota.

Om haar standpunt, dat er in huidig dossier geen sprake is van een leefbaar landbouwbedrijf, te ondersteunen stellen verzoekende partijen verder ook nog dat het redelijk en wenselijk is om met het oog op een goede en duurzame ruimtelijke ordening en het spaarzaam gebruik van de open ruimte ook rekening te houden met de nabije toekomst.

Verzoekende partijen gaan er echter aan voorbij dat toekomstige feiten geen deel mogen uitmaken van de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Zo mag de overheid enkel de actueel aangevraagde vergunningsaanvraag beoordelen en niet de vergunning die mogelijkerwijze binnen ettelijke jaren zal worden gevraagd. In casu kon verwerende partij, als vergunningverlenende overheid, dus enkel rekening houden met de bestaande aanvraag en met de bestaande feitelijke situatie die tot de aanvraag aanleiding heeft gegeven. Concreet betekent dit dat het voorwerp van de aanvraag een stal voor runderen betreft. Dit gebruik is ondubbelzinnig in overeenstemming met de agrarische bestemming. Hier komt nog bij dat de pachter die heden de gronden in gebruik heeft krachtens het vonnis van het Vredegerecht van Zandhoven van 12 mei 2009 levenslang zijn landbouwactiviteit onder bescherming van de pachtwet op de gronden mag uitoefenen.

M.a.w. betekent dit dat de aanwezigheid van een agrarische activiteit voor de komende jaren verzekerd is. Door met deze (bestaande) feitelijke elementen rekening te houden heeft verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag dan ook gehandeld zoals van een zorgvuldig bestuur kan worden verwacht.

Verder verwijzen verzoekende partijen nog naar de omzendbrief RO/2002/01. De juridische waarde van deze Omzendbrief dient echter sterk te worden gerelativeerd. Een noot onder een arrest van de Raad van State van 2 september 1998 geeft goed de waarde van zulke omzendbrieven weer: De noot stelt:

“Het bovenstaande arrest ligt in het verlengde van de rechtspraak die betrekking heeft op de omzendbrieven waarmee de toezienende overheid de gedecentraliseerde besturen wil duidelijk maken welke gedragslijn zij bij de

*uitoefening van haar bevoegdheid in een bepaalde materie wil volgen. Die rechtspraak keurt het procédé goed **in zoverre de naleving van een omzendbrief niet wordt gehanteerd als een zelfstandige rechtsregel om de wettigheid of de opportuniteit van een rechtshandeling van een gedecentraliseerd bestuur te toetsen.***”

De vergunningverlenende overheid mag een dergelijke Omzendbrief m.a.w. wel als richtlijn gebruiken, doch is deze geen zelfstandige rechtsregel op basis waarvan de wettigheid van een vergunningsbeslissing kan worden afgetoetst.

Tot slot tast het aangevraagde volgens verzoekende partijen de schoonheidswaarde van het landschap aan. Verzoekende partijen stellen namelijk dat het, wanneer het standpunt van verwerende partij wordt gevolgd, volstaat om zijn gebouwen te laten vervallen teneinde met succes een aanvraag voor een nieuwe stalling te kunnen indienen. Tevens stellen verzoekende partijen dat er geen positieve beoordeling van het aangevraagde aan de schoonheidswaarde van het landschap werd doorgevoerd.

Tussenkomen de partijen kunnen dit standpunt van verzoekende partijen niet bijtreden. Verwerende partij heeft wel degelijk een afdoende, positieve beoordeling gemaakt van de schoonheidswaarde van het landschap. Uit de motivering van de bestreden beslissing (zie p.9-10 van huidige nota) blijkt namelijk dat zij de bestaande toestand en de aangevraagde toestand met elkaar heeft vergeleken en terecht tot de conclusie is gekomen dat het aangevraagde een optimalisatie voor de schoonheidswaarde van het landschap uitmaakt.

Bovendien kan ook de stelling dat het volstaat om de bestaande gebouwen te laten vervallen teneinde met succes een vergunningsaanvraag te kunnen indienen niet worden bijgetreden. Het is immers op basis van de ingediende bouwplannen dat de vergunningverlenende overheid geval per geval nagaat of het aangevraagde de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang brengt.
...

De verzoekende partij voegt in haar laatste wederantwoordnota niets wezenlijks aan haar voorheen ontwikkelde argumentatie toe.

Beoordeling door de Raad

1.

In haar eerste twee middelonderdelen voert de verzoekende partij een schending aan van het gewestplan Turnhout en van de artikelen 11 en 15 van het Inrichtingsbesluit, zoals toegelicht in art. 11 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Luidens het gewestplan Turnhout bevindt het aangevraagde zich in landschappelijke waardevol agrarisch gebied.

2.

De hier relevante passage uit artikel 11 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“ ...

Art. 11.4.1. 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 verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. (...).
...

Artikel 11 van de omzendbrief bepaalt nopens agrarische gebieden een aantal criteria waaraan vergunningsaanvragen binnen het agrarisch gebied moeten worden getoetst, onder meer met betrekking tot het leefbaar karakter van een bedrijf.

Los van de vaststelling dat de omzendbrief geen verordenende kracht heeft, en het aanvoeren van een schending ervan derhalve niet leiden kan tot de vernietiging van de bestreden beslissing merkt de Raad op dat in de bestreden beslissing wel degelijk aandacht wordt besteed aan de leefbaarheid van het bedrijf, nu er wordt op gewezen dat de huidige pachter niet de intentie heeft om zijn activiteiten in de nabije toekomst stop te zetten, en de rechtbank heeft geoordeeld dat de huidige landbouwactiviteiten complementair zijn aan het pensioen van de pachter.

Verder merkt de Raad op dat artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit het bestaan van een volwaardig leefbaar bedrijf niet als expliciete voorwaarde stelt bij de oprichting van de “voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen”. Deze voorwaarde geldt uitsluitend voor de oprichting van de woning van de exploitanten of van een verblijfsgellegenheid. Dit blijkt reeds uit het feit dat de voorwaarde van een integrerend deel van een leefbaar bedrijf opgenomen in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit, in het enkelvoud is gesteld en derhalve niet kan slaan op de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen.

De omzendbrief stelt daarenboven als richtsnoer voor de toepassing van het Inrichtingsbesluit expliciet dat de leefbaarheid van het bedrijf geen determinerend criterium vormt voor de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied.

De Raad oordeelt dat de bestreden beslissing niet klemmt met het gewestplan Turnhout, nu het aangevraagde zich bevindt binnen (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied, en evenmin met artikel 11 van het Inrichtingsbesluit, nu de bestreden beslissing vaststelt dat het aangevraagde betrekking heeft op een agrarische functie zoals blijkt uit het aanvraagformulier luidens dewelke een koeienstal wordt opgericht in functie van de runderen die in het bezit zijn van de huidige bewoner en pachter van de hoeve en omliggende percelen. Luidens de bestreden beslissing werd tijdens de hoorzitting bevestigd dat de huidige pachter vragende partij is “voor de stalling en niet de intentie heeft om zijn activiteiten in de nabije toekomst stop te zetten”.

Dit onderdeel van het middel is ongegrond.

3.

De hier relevante passage uit artikel 15 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“ ...

Art. 15.4.6. voor de landelijke gebieden kunnen volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

4.6.1. 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.

...”

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voorbij gaat aan haar verplichting het aangevraagde tevens te toetsen aan het esthetische criterium dat artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit formuleert, met name de beoordeling dat bedoelde werken in overeenstemming moeten kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van de schoonheidswaarde van het landschap.

Met betrekking tot dit esthetisch criterium zal het bestreden besluit dienen aan te geven waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt en een formele motivering betreffende de verenigbaarheid van de constructies met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied dienen te bevatten.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij heeft nagelaten concreet te onderzoeken of de aanvraag verenigbaar is met de schoonheidswaarde van het landschap. Het loutere feit dat de te slopen bijgebouwen een chaotische aanblik bieden, dat de geplande stal op slechts 10 meter van de hoeve ligt, dat de oppervlakte van het aangevraagde beperkter is dan deze van de af te breken gebouwen en dat de impact van de bestaande gebouwen op het waardevolle landschap veel groter en nefaster is dan de gevraagde stalling, impliceert op zich geenszins dat de schoonheidswaarde van het landschap niet wordt aangetast.

Ook het feit dat blijkens de vergunningsaanvraag een groenscherm wordt voorzien, lijkt er op te wijzen dat de geplande constructie de schoonheidswaarde van het landschap miskent of dreigt te miskennen.

Mede in het licht van de verschillende negatieve adviezen die onder meer benadrukken dat het aangevraagde verder in het open agrarisch gebied indringt en dat het gebouw qua schaal en inplanting stedenbouwkundig en landschappelijk niet aanvaardbaar is, had de verwerende partij rekening moeten houden met eventuele andere elementen van de aanvraag die de schoonheid van het landschap in het gedrang kunnen brengen, zoals onder meer penetratie in het achterliggende gebied, hoogte en inplanting.

Dit onderdeel van het middel is gegrond.

4.

In een derde middelonderdeel, dat nauw samenhangt met beide vorige, voert de verzoekende partij een schending aan van de materiële en formele motiveringsplicht zoals voorzien in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Voor wat deze motiveringsplicht aangaat, verwijst de Raad naar wat hoger is uiteengezet omtrent de toetsing van het aangevraagde aan de artikelen 11 en 15 van het Inrichtingsbesluit en omtrent het niet-verordenende karakter van de inrichtingsomzendbrief.

Hieromtrent stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing met betrekking tot het agrarisch karakter van het aangevraagde duidelijk de motieven veruitwendigt waarop ze is gestoeld, zoals voorgeschreven door de Formele Motiveringswet, en verder dat ook het beginsel van de materiële motiveringsplicht, luidens welk elke administratieve beslissing moet gestoeld zijn op rechtens aanvaardbare en deugdelijke motieven, in deze niet is geschonden. In de mate evenwel dat de esthetische beoordeling van het aangevraagde niet of onvolkomen gebeurde, schendt de verwerende partij de materiële en formele motiveringsplicht aangezien niet afdoende wordt aangetoond dat het aangevraagde verenigbaar is met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het derde middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en van mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en deels gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 oktober 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een stalling voor weidedieren en het slopen van bijgebouwen op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Ludo DE JAGER,	voorzitter van de achtste kamer,
	met bijstand van
Ben VERSCHUEREN	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,	De voorzitter van de achtste kamer,
-------------------------	-------------------------------------

Ben VERSCHUEREN	Ludo DE JAGER
-----------------	---------------