

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1171
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0275-A

Verzoekende partij de bvba **VF WINERIES**

vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER en de heer Johan SAUWENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendeledede, Langemuntelaan 1

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 december 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lubbeek van 22 juni 2017 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor vinificatie, het stallen van werktuigen en aanleg toegangspaden naar het gebouw op een perceel gelegen te 3210 Lubbeek, Kasteeldreef 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, perceelnummer 13t4.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 februari 2019. De behandeling van de zaak wordt voortgezet op de openbare zitting 4 juni 2019.

Advocaat Dirk ABBELOOS, *loco* de heer Francis CHARLIER, voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 20 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lubbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*vinificatie, het stallen van werktuigen en aanleg toegangspaden naar het gebouw*” op een perceel gelegen te 3210 Lubbeek, Kasteeldreef 1.

De aanvraag betreft het oprichten van een gebouw voor de productie van wijn. Het langwerpig gebouw (bovengronds 25,00 meter en 48,30 meter, ondergronds 25,00 meter en 52,00 meter) is gedeeltelijk in de helling van het terrein voorzien, waardoor de kelderverdieping zich enkel aan de noordzijde volledig onder het maaiveld situeert. Het gebouw wordt ingeplant in de noordelijke hoek van het terrein, met een onverharde toegangsweg vanaf de Kasteeldreef naar de benedenverdieping. Voor het gebouw wordt er een verharding voorzien. Op enkele meters ten zuiden van de onverharde toegang wordt een verharde afrit naar de kelderverdieping aangelegd. Tussen beide toegangswegen worden 10 parkeerplaatsen voorzien.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 maart 2017 tot en met 18 april 2017 worden er 15 bezwaarschriften en 3 gezamenlijke bezwaarschriften met in het totaal 661 bezwaren ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 22 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 12 juli 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 oktober 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 oktober 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op diezelfde datum ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

5.7 Beoordeling

...

In eerste instantie dient beoordeeld te worden of er een planologische verenigbaarheid is. Artikel 11 stelt duidelijk dat enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen kunnen opgericht worden. De leefbaarheid van een bedrijf is hierbij geen determinerend criterium bij het oprichten van gebouwen in functie van de landbouw (behalve voor bedrijfswoningen), maar het departement Duurzame Landbouwwontwikkeling behoudt doorgaans de nodige reserve bij het vestigen van een nieuwe landbouwzetel. In het dossier zit geen advies van het departement. Naar aanleiding van een vorige aanvraag, die door de aanvrager werd ingetrokken, werd wel een advies verleend. Die aanvraag voorzag een gelijkaardig programma in een groter gebouw, met onder meer een werkhal, een warme en koele stockageruimte, een wijnbar met ontvangstruimte, een ruimte voor fermentatie, opslag van de vaten, een labo, sanitair, een ruimte voor etikettering, stockage en een garage. In voorliggende aanvraag is de wijnbar weggelaten, met een aangepast, iets kleiner

volume. De inplanting van het gebouw is identiek en behoudens de wijnbar is ook het programma gelijk. Hier kan dus minstens naar het voorgaande advies worden verwezen.

In het advies wordt gesteld dat de voorgestelde ruimtes grotendeels noodzakelijk zijn voor een wijnbouwbedrijf. Er wordt echter ook gesteld dat men in 2016 over slechts 2,39ha wijnstokken beschikte, terwijl in het dossier gewag wordt gemaakt van 10ha. Naar aanleiding van het plaatsbezoek tijdens de beroepsprocedure kan worden vastgesteld dat het perceel ten oosten van de Kasteeldreef ondertussen volledig is beplant met wijnstokken. Dit komt overeen met een oppervlakte van circa 4,4ha. In het beroepschrift wordt gesproken van 11ha. Daarnaast is het niet duidelijk welke opleiding de aanvrager heeft en of die in hoofdberoep landbouwer is. Volgens het departement betreft het bedrijf qua aangeplante en productieve oppervlakte geen leefbaar bedrijf. Er werd door het departement Landbouw en Visserij een vragenlijst opgestuurd, maar tot op heden werd daar geen antwoord op gegeven. Om die reden was het advies naar aanleiding van de ingetrokken aanvraag dan ook voorlopig ongunstig.

c) In het agrarisch gebied, en zeker in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wordt ernaar gestreefd versnippering maximaal te vermijden en zo compact en aansluitend mogelijk te bouwen. Bij landbouwbedrijven wordt principieel een bundeling van de verschillende gebouwen gevraagd. In dit geval behoort de wijngaard tot het landgoed van het lager gelegen kasteel de Beaufort, waar nog een aantal andere gebouwen staan ingeplant. In deze gebouwen zullen onder andere proeverijen worden georganiseerd. Het lijkt logisch dat de bestaande gebouwen ook voor de vinificatie worden gebruikt, of dat een nieuw gebouw aansluiting vindt bij het domein, aan de overkant van de straat. Er wordt niet aangetoond dat een dergelijke aansluiting niet kan worden gerealiseerd en dat een nieuwe aansnijding van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied noodzakelijk is. Het ontworpen gebouw wordt voorzien van een hoogwaardige afwerking en kan geenszins vergeleken worden met een utilitair en veelal weinig aantrekkelijk landbouwgebouw. Het is dus niet zo dat er sowieso een breuk ontstaat met het waardevolle karakter van het kasteeldomein. Integendeel kan een nieuw gebouw voor vinificatie met een zekere architecturale uitstraling een meerwaarde voor het domein en voor de omgeving betekenen.

d) Concluderend kan worden gesteld dat er te veel onduidelijkheden zijn over de aangeplante oppervlakte wijnstokken, en over wanneer er eventueel bijkomende oppervlaktes worden beplant. Na aanplant van wijnstokken duurt het gemiddeld 3 jaar tot er kan overgegaan worden tot vinificatie. Wanneer een aanvraag voor een dergelijk gebouw in landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt gevraagd kan minstens verwacht worden dat er reeds een voldoende grote oppervlakte wijnstokken is aangeplant zodat het gebouw in verhouding tot deze aanplant staat. Bovendien wordt niet aangetoond dat een bundeling met de bestaande bebouwing aan de overkant van de straat niet mogelijk is, hetgeen aan landbouwbedrijven nochtans principieel wel wordt gevraagd. Versnippering dient in dit landschappelijk waardevol agrarisch gebied maximaal te worden vermeden.

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

- er wordt onvoldoende aangetoond dat het gebouw noodzakelijk is in functie van een agrarisch bedrijf, integendeel is de oppervlakte aangeplante wijnstokken te beperkt, er wordt geen informatie gegeven over de timing van de bijkomende aanplant en er kan pas na 3 jaar tot vinificatie worden overgegaan;
- er wordt niet aangetoond dat een bundeling met de bestaande bebouwing aan de overkant van de straat niet mogelijk is en dat een nieuwe aansnijding van het landschappelijk

waardevol agrarisch gebied noodzakelijk is, versnippering dient op deze plaats maximaal te worden vermeden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij heeft inmiddels een nieuwe aanvraag ingediend voor de exploitatie en het oprichten van een gebouw voor vinificatie op een alternatieve locatie. Terwijl de bestreden beslissing betrekking heeft op de inplanting van het gebouw in de noordelijke hoek van het terrein, wordt de inplanting in de nieuwe aanvraag voorzien *“in de zuidoostelijke hoek van het terrein, aansluitend bij de bestaande bebouwing langs de Nachtegaalstraat”*.

De verwerende partij heeft op 28 februari 2019 aan de verzoekende partij een vergunning verleend.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan *“van de formele motiveringsplicht ex artikel 4.7.23, §1”* VCRO.

Zij zet uiteen:

“...

De bestreden beslissing is niet afdoende gemotiveerd wanneer zij stelt dat niet is aangetoond dat een clustering met de bebouwing aan de overzijde van de straat, zijnde binnen het beschermde kasteelpark, niet tot de mogelijkheden behoort.

In het bestuurlijk beroep (STUK) is in de randnrs. 9-11 uitvoerig aangegeven dat omwille van dwingende redenen – zijnde de erfgoedbescherming van het kasteelpark – niet tot dergelijke clustering kan worden overgegaan.

Een en ander is in de reactie na PSA-verslag (STUK) samengevat als volgt:

“Het locatieonderzoek verliep aan de hand van volgende stappen:

- *(onderzoek naar een oplossing binnen het kasteelpark) Er is in overleg getreden met Onroerend Erfgoed omtrent de mogelijkheid om een (kleinschalige) vinificatieruimte/opslagfunctie in te passen in de verbouwing van de kasteelhoeve (gelegen in een beschermd dorpsgezicht). Bij briefadvies dd. 13/10/2015 (toegevoegd als stuk 4 bij het beroep) is door Onroerend Erfgoed een negatief principestandpunt ingenomen, waarbij gesteld is dat opties buiten het beschermd dorpsgezicht moeten worden overwogen.*

Een clustering met de bebouwing binnen het kasteelpark is aldus niet mogelijk.

- *(onderzoek naar een oplossing buiten de bescherming) Vervolgens is conform het briefadvies dd. 13/10/2015 gezocht naar een locatie binnen het noordelijk gelegen*

landbouwgebied, waarbij geopteerd is voor de aanvraaglocatie op grond van volgende dragende beweegredenen:

- de bouw van het wijnatelier op de huidig voorgestelde locatie, achteraan het linkerdeel van de wijngaard, in een hoek omsloten door de dreef en de bebossing, beïnvloedt de vooropgestelde zichtas Kerk-Kasteeldreef niet;
- de positionering van het wijnatelier tegen de bosrand (naast de Kasteeldreef), zorgt ervoor dat het (organisch vormgegeven en met natuurlijke materialen opgetrokken) gebouw opgaat in de natuurlijke wand (ten opzichte van het open landschap) die door de bosrand gevormd wordt;
- de positionering zo dicht mogelijk bij de bosrand zorgt ervoor dat de omwonenden aan de Nachtegalenstraat een vrij zicht naar het achtergelegen bos behouden;
- de inplanting nabij de bosrand laat het open karakter van de omgeving ('openruimtekamer') onverlet.

Daarnaast bevat het vinificatiegebouw een ondergrondse loods voor het machinepark. Door het machinepark ondergronds te plaatsen op de wijngaard minimaliseren we het aantal mobiliteitsbewegingen over de openbare weg. Voor de linker "kamer" (5,5 ha) is er geen enkele mobiliteitsbeweging vermits alles gebeurt op het perceel zelf. Voor het rechterperceel is dit jaar aangetoond dat de pluk kan gebeuren binnen 1 week (3 à 4 plukdagen waarbij ongeveer 1 keer per uur het fruit weggevoerd wordt en er een eenvoudige oversteek nodig is van de openbare weg naar het vinificatiegebouw)."

Het is dus niet ernstig om te beweren dat geen degelijke dragende redenen zijn aangedragen die de locatiekeuze onderbouwen en die aantonen dat een clustering met de bebouwing op de kasteelhoeve niet mogelijk is.

De argumentatie van de bestreden beslissing faalt aldus in feite.

Frappant is daarbij dat de betreden beslissing de welomschreven locatiekeuze van verzoekende partij niet eens heeft weerlegd. De aangehaalde argumentatie is volkomen genegen.

Nochtans geldt bij een georganiseerd bestuurlijk beroep dat uit de beslissing moet blijken dat de argumentatie van de beroeper daadwerkelijk onderzocht en in de besluitvorming betrokken is. Er moet terdege worden geantwoord op cruciale argumenten die, mochten ze terecht blijken, tot en andersluidend eindoordeel kunnen leiden (I. OPDEBEEK en A. COOLSAET, "Draagwijdte van de formele motiveringsplicht", in I. OPDEBEEK en A. COOLSAET (eds.), Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, die Keure, 2013, 161).

De argumentatie van de bestreden beslissing faalt aldus kennelijk in feite.

In ondergeschikte orde dient – in rechte – gewezen te worden op de rechtspraak van de Raad van State, naar luid waarvan de vergunningverlenende overheid een aanvraag op de gegeven locatie als dusdanig op haar merites moet beoordelen, zonder te moeten ingaan op eventuele alternatieve inplantingen die in de loop van de procedure worden gesuggereerd:

"Considérant que, pour le surplus, l'autorité doit se prononcer sur la demande de permis d'urbanisme pour l'endroit qui y est mentionné; qu'elle ne doit pas examiner toutes les propositions d'implantation à d'autres endroits, faites en cours de procédure, dès lors que sur la base d'autres pièces du dossier, notamment des avis favorables de l'Institut scientifique de service public (ISSep) et de la Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement, elle estime que le permis peut être délivré pour le projet à l'implantation mentionnée dans la demande de permis;" (RvS 18 mei 2004, nr. 131.546, Commune de Raren).

HET MIDDEL IS GEGROND.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij heeft in graad van administratief beroep weliswaar een advies d.d. 13 oktober 2015 van Onroerend Erfgoed bijgebracht (zie deel III, stuk 1, 4°), doch hieruit blijkt geenszins dat een aansluiting van een nieuw gebouw op of zelfs in het beschermde kasteelpark uitgesloten is of een ernstige afbreuk zou doen aan de bestaande erfgoedwaarde.

Zo wordt in dit advies letterlijk het volgende bepaald:

“Nieuwe ingrepen en eventuele nieuwbouw kunnen enkel in functie van versterking van de waarden van bescherming, ze dienen subtiel en respectvol ontworpen te worden zodat ze van een ondergeschikte orde zijn t.o.v. de bestaande bebouwing.”

Wel werd in dit advies een dergelijk groot ontwerp onaanvaardbaar bevonden om in het kasteelpark, of onmiddellijk aansluitend hierop, te plaatsen:

“Rekening houdend met bovenstaande voorwaarden en visie is het duidelijk dat een nieuw balkvormig volume van 400m² en 6m hoogte te grootschalig is binnen de configuratie van de 18^{de}-eeuwse kasteelhoeve. Bovendien is er een belangrijke impact op het archeologisch patrimonium waarmee rekening is te houden.”

Dit sluit echter niet uit dat een kleiner en bescheidener ontwerp wél binnen het beschermde kasteelpark, of aansluitend hierop, aanvaard kan worden. Zo stelt het agentschap Onroerend Erfgoed uitdrukkelijk het volgende in voormeld advies:

“Zoals afgesproken tijdens het plaatsbezoek van 28 september 2015 zijn er een aantal opties te onderzoeken:

- 1. Onroerend Erfgoed heeft zich geïnformeerd bij het departement Landbouw en Visserij. Blijkbaar is er een mogelijkheid om buiten de contouren van de bescherming (percelen C13T40, C13R40) een nieuw volume te zetten. Dit is verder te onderzoeken.*
- 2. Binnen de bescherming is enkel een beperkt volume mogelijk, dat parallel aan de langsschuur is ingeplant. Het recentste deel van de varkensstallen mag verdwijnen en de weg mag niet worden overschreden. De aanwezige bomen mogen niet worden beschadigd. Een volumestudie is noodzakelijk om de impact te kunnen inschatten. Daarbij is het van belang om de interne organisatie van het gebouw zo te verschuiven dat er een aanvaardbaar volume ontstaat. Voor de bepaling van het gabarit, volume van een nieuw volume zijn de bestaande volumes richtinggevend qua volumetrie, gabarit, dakhelling, kroonlijst, nokhoogte, materiaalgebruik,...*

Het gebruik van een zadeldak is het meest aangewezen, de roestvrijstalen tanks kunnen onder de nok geplaatst worden.

Traditionele gebouwen in traditionele materialen opgetrokken zijn even hedendaags als abstracte (post-)moderne constructies in glas en beton. Door het groter volume binnenin kan de oppervlakte van 400m² wellicht in belangrijke mate verminderd worden.

Bij uitwerking van het project dient de bijhorende parkeerinfrastructuur van meet af aan mee bekeken te worden in functie van goede integratie.”

Dit advies van Onroerend Erfgoed doet dan ook geen afbreuk aan het standpunt van verwerende partij dat onvoldoende onderzocht werd door verzoekende partij of het niet tot de mogelijkheden behoort om aan de overzijde van de straat (net naast of in het kasteelpark) een nieuw gebouw voor vinificatie te voorzien. Het uitgangspunt blijft immers

dat zeker in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ernaar gestreefd moet worden om versnippering maximaal te vermijden en zo compact en aansluitend mogelijk te bouwen. Een bundeling van de verschillende gebouwen wordt dan ook principieel naar voren geschoven, doch deze optie werd in casu onvoldoende onderzocht door verzoekende partij.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht het volgende geoordeeld:

...

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook afdoende gemotiveerd waarom zij van oordeel is dat de stedenbouwkundige aanvraag niet kan worden vergund.

Overigens, in dit kader wenst verwerende partij nog op te merken dat verzoekende partij er verkeerdelijk schijnt vanuit te gaan dat de motiveringsplicht van verwerende partij dezelfde zou zijn als de motiveringsplicht die geldt voor jurisdictionele beslissingen. Voor administratieve rechtshandelingen geldt echter geenszins dat alle opgeworpen argumenten moeten worden behandeld, evenmin moet uit de redengeving van de beslissing blijken dat de argumenten van partijen zijn onderzocht. Het bestuur is niet verplicht om alle aangehaalde feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden. Het volstaat dat de motivering draagkrachtig is, hetgeen in casu het geval is. Aan de formele en materiële motiveringsplicht is m.a.w. voldaan wanneer de door het bestuur aangehaalde motieven volstaan om de beslissing te dragen (A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME, J. VANDE LANOTTE, Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, Mechelen, Kluwer, 2002). Door niet alle argumenten van verzoekende partij te weerleggen (o.a. argumentatie m.b.t. erfgoedwaarde van het kasteelpark onder verwijzing naar advies van Onroerend Erfgoed), maar hierbij wel de beslissing afdoende en uitdrukkelijk te motiveren, heeft verwerende partij dan ook geenszins het motiveringsbeginsel geschonden.

Het derde middel is ongegrond.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“...

Verwerende partij beperkt zich tot een selectief citaat uit het briefadvies van Onroerend Erfgoed dd. 13 oktober 2015, waarin aangegeven is dat bij beschermde goederen in beginsel kleinschalige aanpassingen kunnen worden overwogen.

*Echter wordt volkomen voorbijgegaan aan volgende concrete problematiek in het erfgoedadvies, m.n. het gegeven (aangehaald op p. 7 van het advies) dat "Onroerend Erfgoed de vraag (heeft) onderzocht om een nieuwe loods in te planten **binnen het parkgebied**. Er is **geen enkele vergunningsbasis** gevonden om dit mogelijk te maken, noch via de onroerenderfgoedwetgeving, noch via andere wetgeving. **Misschien kan de optie buiten de bescherming in landbouwgebied een oplossing bieden**".*

Er is aldus een zeer betekenisvolle juridische problematiek vastgesteld, m.n. het feit dat het kasteelpark qua basisbestemming gelegen is in parkgebied volgens het vigerende gewestplan en dus niet in aanmerking komt voor bebouwing.

De door de verwerende partij klaarblijkelijk gewenste clustering van de nodige bebouwing binnen het kasteelpark behoort aldus de iure niet tot de mogelijkheden.

Aldus kon de bestreden beslissing niet naar recht de aanvraag afwijzen op grond van het bewering dat de gekozen locatie niet inpasbaar is in de door de verwerende partij gewenste visie, die uitgaat van een clustering van de bebouwing in het kasteelpark. Dergelijke clustering — zoals aangegeven door Onroerend Erfgoed — schendt immers kennelijk het gewestplanvoorschrift 'parkgebied'.

Inderdaad, de parkgebieden moeten volgens art. 14.4.4 van het KB van 28 december 1972 in hun staat bewaard worden of dusdanig ingericht worden dat ze een 'sociale rol' vervullen.

De administratieve rechtspraak is duidelijk:

"De aangehaalde bepaling bevat geen definitie van 'parkgebieden' zodat moet worden aangenomen dat de term in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen en dus refereert aan een terrein dat door beplanting met bomen en heesters tot wandel- en rustplaats is ingericht. Die bepaling legt de verplichting op om, ofwel, het terrein dat reeds als park bestaat, als zodanig te bewaren, ofwel, het terrein waaraan men de bestemming park heeft gegeven, zodanig in te richten dat het ook inderdaad die functie voor de gehele bevolking kan vervullen. Hieruit volgt dat in parkgebied slechts handelingen en werken kunnen worden vergund die behoren of bijdragen tot de inrichting van het parkgebied."

In de mate dat de verzoekende partij argumenteert dat deze constructies de sociale functie van het park en het kasteel, samen beschouwd, ten goede komen, maakt zij niet aannemelijk dat de constructies enige rol spelen bij de inrichting van het park als wandel- en rustplaats voor de gehele bevolking, in weerwil van de vaststelling in het bestreden besluit dat de constructies geen project vormen 'ter bevordering van de wettelijk vastgelegde parkfunctie van het domein' (RvS 28 juni 2010, nr. 205.888, nv Hovu Beheer).

Een vinificatieruimte — ook niet wanneer deze slechts zeer kleinschalig is — kan in dat kader niet worden gezien als een constructie die 'enige rol speelt bij de inrichting van het park als wandel- en rustplaats voor de gehele bevolking'.

De weigeringsgrond in casu — m.n. de door de verwerende partij gewenste clustering van de bebouwing binnen het kasteelpark — is aldus onwettig, want strijdig met de gewestplanbestemming, zoals uitdrukkelijk aangehaald in het erfgoedadvies van 13 oktober 2015.

Ten overvloede geldt dat het kasteelpark gelegen is in een overdrukzone 'art. 6' van het gemRUP 'zonevrije woningen in kwetsbare gebieden' (gemeenteraad 28 mei 2014, deputatie 17 juli 2014). Deze overdrukzone betreft een 'zone voor kasteelpark in te vrijwaren natuur-, bos- of valleigebied'. Binnen deze zone zijn enkel handelingen aan vergund(e) (geachte) gebouwen mogelijk.

De stelling van verwerende partij dat zij niet in moet gaan op 'elk' argument ontslaat haar niet van de verplichting om enkel wettige gronden als basis voor haar beslissing te nemen.

Motieven zijn immers — evident — pas afdoende wanneer zij juridisch juist zijn; onrechtmatige motieven zijn niet rechtens dienstig (D. MAREEN, "Het motiveringsbeginsel", in I. OPDEBEEK en M. VAN DAMME, Beginnelsen van behoorlijk bestuur, Brugge, die Keure, 2006, 152, nr. 208).

Daarenboven zal in herinnering worden gebracht dat het administratief beroep volgende overweging omvatte — waarbij de legaliteitsbelemmering voor een realisatie binnen het kasteelpark afdoende is geduid:

...

Wanneer verwerende partij nu weigert op grond van de tegenovergestelde stelling - m.n. vanuit het gegeven dat zij een clustering binnen het kasteelpark wenselijk (en dus ook naar recht mogelijk) acht, neemt zij een standpunt in dat diametraal ingaat tegen de door beroeper (en Onroerend Erfgoed) aangegeven juridische belemmeringen.

In dergelijke omstandigheden volstaat het rehtens niet om aan te geven dat een administratieve overheid niet verplicht is om elk argument van de bestuurde te ontmoeten.

De argumentatie van verzoekende partij - voorheen beroeper - betreft immers een legaliteitsbelemmering dewelke tegengeworpen wordt aan de essentiële weigeringsgrond.

Het past in herinnering te brengen dat een beroepsinstantie minstens een uitdrukkelijk antwoord dient te geven op vragen die op grond van het beroepschrift naar voor komen als zijnde van essentieel belang, zoals in casu (J GORIS, Georganiseerde bestuurlijke beroepen, Brugge, die Keure, 2012, 745, nr. 1470).

Aldus kan de conclusie slechts zijn dat de weigering is ingegeven door een onrechtmatige grondslag - m.n. een nagestreefde clustering van de bebouwing binnen het kasteelpark dewelke echter strijdig is met het gewestplan (én met het gemRUP 'zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden'), waarbij de argumentatie ter zake van verzoekende partij (voorheen beroeper) én van het aangehaalde erfgoedadvies onvoldoende is ontmoet (voor zover zulks - gegeven de kennelijke onwettigheid van de visie dat bebouwing binnen het kasteelpark moet worden geclusterd - überhaupt mogelijk zou zijn).

HET MIDDEL IS GEGROND.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel heeft betrekking op het weigeringsmotief in de bestreden beslissing dat er niet wordt aangetoond dat een bundeling met de bestaande bebouwing aan de overkant van de straat niet mogelijk is en een nieuwe aansnijding van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied noodzakelijk is, waarbij wordt gesteld dat versnippering op deze plaats maximaal moet worden vermeden.

2.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de wijngaard tot het landgoed behoort van het kasteel de Beaufort en dat het logisch lijkt "dat de bestaande gebouwen ook voor vinificatie worden gebruikt, of dat een nieuw gebouw aansluiting vindt bij het domein, aan de overkant van de straat". De verwerende partij acht het niet aangetoond dat een dergelijke aansluiting niet kan worden gerealiseerd en dat een nieuwe aansnijding van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied noodzakelijk is.

Uit deze overwegingen blijkt duidelijk om welke redenen de verwerende partij de inplanting van het gevraagde gebouw in landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet aanvaardbaar acht.

De verzoekende partij acht deze redenen niet afdoende in het licht van haar beroepsargumenten. Ze stelt dat ze voldoende heeft aangetoond dat "clustering" met gebouwen binnen het beschermde

kasteelpark niet tot de mogelijkheden behoort, waarbij verwezen wordt naar een “*briefadvies dd. 13/10/2015*” van het agentschap Onroerend Erfgoed.

3.

Vooreerst moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij in het middel, zoals aangevoerd in het verzoekschrift, enkel betoogt dat ze tijdens het administratief beroep heeft aangetoond dat een nieuw gebouw niet kan worden opgericht “*binnen het kasteelpark*”, terwijl het weigeringsmotief steunt op de vaststelling dat niet is aangetoond dat “*bestaande gebouwen*” niet kunnen worden gebruikt of een nieuw gebouw niet kan worden aangesloten “*bij het domein*”.

Het feit dat de verzoekende partij zou hebben aangetoond dat het oprichten van een nieuw gebouw binnen het kasteelpark niet mogelijk zou zijn, toont derhalve de ondeugdelijkheid van het bekritiseerde weigeringsmotief niet aan.

Bovendien kan de verwerende partij bijgetreden worden dat het standpunt van het agentschap Onroerend Erfgoed geen afbreuk doet aan de vaststellingen van de verwerende partij in het bekritiseerde weigeringsmotief. Uit het standpunt van het agentschap Onroerend Erfgoed kan niet afgeleid worden dat een alternatief voor het aangevraagde binnen het kasteeldomein volledig is uitgesloten.

4.

Door de dupliek van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat bebouwing binnen het kasteelpark niet tot de mogelijkheden behoort omwille van de bestemming parkgebied, geeft zij een andere wending aan de kritiek die zij heeft uiteengezet in haar verzoekschrift onder het derde middel. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

Het middel wordt verworpen.

B. Eerste en tweede middel

1.

In het eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van 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 “*jo. de formele motiveringsplicht ex art. 4.7.23, § 1*” VCRO.

In het tweede middel worden dezelfde schendingen aangevoerd.

2.

In beide middelen bekritiseert de verzoekende partij het weigeringsmotief in de bestreden beslissing dat er onvoldoende wordt aangetoond dat het gebouw noodzakelijk is in functie van een agrarisch bedrijf.

Bij de bespreking van het derde middel is gebleken dat de verzoekende partij er niet in slaagt de onwettigheid aan te tonen van het weigeringsmotief dat betrekking heeft op een nieuwe aansnijding van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit motief volstaat om de bestreden beslissing te dragen. De verzoekende partij oefent in het eerste en tweede middel kritiek uit op een bijkomend en derhalve overtoollig motief, dat, zelfs indien het gegrond wordt bevonden, niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

De middelen worden verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 juli 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Nathalie DE CLERCQ