

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0564 van 4 februari 2016  
in de zaak 1112/0277/A/6/0240

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Veerle TOLLENAERE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partijen :*




bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Victor PETITAT en Jean-Baptiste PETITAT  
kantoor houdende te 8310 Sint-Kruis (Brugge), Sportstraat 49  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 5 december 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 20 oktober 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad  van 14 juni 2011 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor wat betreft de nivellering van de grond. De stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het oprichten van een weidestalling met toegangsweg bij looppiste en het herschikken van de graasweide.

Het betreft een perceel gelegen te  en met kadastrale omschrijving 

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van de eerste kamer van 7 mei 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 20 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de zesde kamer.

Bij tussenarrest van 24 november 2015 heeft de voorzitter van de zesde kamer beslist om de debatten te heropenen teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen werden opgeroepen om opnieuw te verschijnen op de openbare terechtzitting van 17 december 2015.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Klaas DE PAUW die *loco* advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Victor PETITAT die verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

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

## **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

Met een ter post aangetekende brief van 23 april 2012 brengen de tussenkomenende partijen een aanvullend stuk bij waarin [REDACTED], verbalisant van het Agentschap Inspectie RWO, meedeelt dat naar aanleiding van haar plaatsbezoek op 19 januari 2012 zij vaststelt "dat de terreinen van de [REDACTED] op het eerste zicht (zie foto in bijlage) hoger liggen dan de terreinen van de [REDACTED]".

De verzoekende partij vraagt ter zitting om dit stuk uit de debatten te weren.

In beginsel is het neerleggen van aanvullende stukken buiten de termijnen van de schriftelijke rechtspleging niet toegelaten en dienen die stukken uit de debatten te worden geweerd. Het blijkt niet dat er bijzondere of uitzonderlijke omstandigheden zijn om van dit beginsel af te wijken. Niets belette de tussenkomenende partijen om, indien dit relevant kon zijn voor de beoordeling van het beroep, een hoogteopmeting van de terreinen toe te voegen aan de schriftelijke uiteenzetting.

#### **IV. TUSSENKOMST**

■■■■ vragen met een op 17 januari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 februari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek van de eerste tussenkomende partij in te willigen en dat zij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst in hoofde van ■■■■ werd onontvankelijk verklaard, om reden dat ze het rolrecht niet betaald heeft binnen de termijn voorzien in het artikel 4.8.19, §1/1, vierde lid VCRO. De Raad stelt vast dat de tweede tussenkomende partij geen cassatieberoep heeft ingesteld tegen de beschikking van 8 februari 2012 waarbij haar verzoek tot tussenkomst om die reden onontvankelijk werd verklaard. Deze partij heeft tevens de mogelijkheid gekregen om op zitting tegenspraak te voeren omtrent de ontvankelijkheidsproblematiek, maar heeft geen onoverkomelijke dwaling, overmacht en/of andere verantwoording aangevoerd. Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij is onontvankelijk.

In dit arrest wordt onder de verwijzing naar de tussenkomende partij verstaan de eerste tussenkomende partij.

#### **V. FEITEN**

Op 4 maart 2011 (datum van het volledigheidsbewijs) dienen de tussenkomende partij en ■■■■ bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een weidestalling met toegangsweg bij loop piste en het herschikken van de graasweide (gedeeltelijke regularisatie) in de ■■■■ te ■■■■.

De aanvraag heeft een historiek.

Uit een proces-verbaal van 15 februari 2007 blijkt dat de tussenkomende partij zonder stedenbouwkundige vergunning putten op het terrein heeft opgevuld en een reliëfwijziging heeft doorgevoerd. Er wordt een staking der werken bevolen en een herstellvordering ingeleid voor het verwijderen van met steenpuin vermengde aarde en het nivelleren naar de oorspronkelijke toestand.

Naar aanleiding van deze gebeurtenissen dient de tussenkomende partij een stedenbouwkundige aanvraag in voor het nivelleren van een weide met toevoeging van  $\pm 30\text{m}^3$  grond. De verwerende partij weigert in beroep de stedenbouwkundige vergunning op 23 april 2009.

Op 17 september 2009 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur de toestemming aan de tussenkomende partij voor het afgraven van de vervuilde grond en het saneren van de gehele weide.

Op 27 januari 2010 zendt de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij een brief naar de verzoekende partij met de mededeling dat geen dossier wordt aangemaakt voor het illegaal storten van afvalstoffen, omdat na controle gebleken is dat de bij de opruiming vrijgekomen afvalstoffen zijn afgevoerd naar daartoe vergunde verwerkingsinstallaties.

Op 19 januari 2010 volgt een nieuw stakingsbevel waarin het volgende wordt vastgesteld:

“ ...

***Ik stel de doorbreking van de stillegging vast.***

*Op 17/09/2009 werd aan [REDACTED] toestemming verleend voor het afgraven van de vervuilde grond en het saneren van de gehele weide.*

*Ik stel vast dat de aarde op het perceel werd platgetrokken, zodat het voor mij niet mogelijk is na te gaan of de vervuilde aarde werd weggenomen en het perceel werd gesaneerd. Er werd tevens geen toestemming gegeven om de aarde te nivelleren op het perceel.*

*Er werd een omheining geplaatst en op het perceel bevinden zich meerdere verlichtingspalen.*

***Ik leg de staking op van de handelingen en het gebruik.***

*Tevens stel ik vast dat het perceel in gebruik is genomen als opslag voor diverse materialen. Een gedeelte van de weide doet dienst als stapelruimte voor dieren-voeder en allerlei materialen als grote stenen, houten palen, trottoirstenen, dakplaten, enz...*

...”

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 maart 2011 tot 14 april 2011, wordt een opmerking ingediend en een bezwaarschrift, uitgaande van de huidige verzoekende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 13 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit, met als motivering:

“ ...

*De aanvraag heeft niks met professionele landbouw te maken en betreft het oprichten van een weidestall en regulariseren van terreinwerken uitgevoerd op een weiland, gelegen achterliggend het woongebied in agrarisch gebied.*

*Vanuit landbouwkundig oogpunt kunnen er zich - wegens gebrek aan toezicht - geen permanente stallen bevinden op een weiland dat niet aansluit bij de onmiddellijke woonplaats van de aanvrager. In onderhavig dossier bevindt de woning van de aanvrager zich binnen het woongebied en is deze via een toegangsweg verbonden met de weide waarover sprake. Het oprichten van stallen kan in dit specifiek dossier gelet op de aansluitende bebouwing en gelet op de uitvoering in gemakkelijk verwijderbare materialen overwogen worden. De weidestalling dient echter in verhouding te staan met het aantal in eigendom zijnde paarden (bewijzen ontbreken in het dossier) en tot de oppervlakte van het perceel. Er kan in dat geval 22,5 m<sup>2</sup> per paard aanvaard worden en dit voor max. 3 paarden (gelet op aanwezigheid paddock op het weiland).*

*Onder de voorwaarde dat bewijzen aangeleverd worden bij de gemeente kan de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling akkoord gaan met gevraagde alsook met de inplanting*

van een mestvaalt aansluitend aan de stal. De ligging van de paddock aansluitend aan de bebouwing valt te verantwoorden en tast de externe landbouwstructuren niet bijkomend aan.  
...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Damme verleent op 17 mei 2011 een vooradvies en omschrijft de aangevraagde werken als volgt:

“ ...

Te regulariseren deel

De te regulariseren werken omvatten de werken opgesomd in de proces-verbalen:

- het verhogen en nivelleren van de gronden;
- de looppiste;
- het plaatsen van een houten afsluiting rond de looppiste
- het plaatsen van verlichtingspalen rond de looppiste;
- het aanleggen van een toegangsweg tegen de rechter zijperceelsgrens en over de ganse diepte van de looppiste.

Nieuw aan te vragen deel

Tijdelijke stal met mestvaalt

Tegen de achterste perceelgrens komt een tijdelijke stal ter vervanging van een schuilhok.

...

Verhardingen

Aansluitend aan de te regulariseren verharding, die eindigt tot voor de nieuw te bouwen stal, komt een nieuwe verharding van 2,86 m breed die over de volledige breedte van de nieuwe stal en mestvaalt loopt.

...

Afsluiting weide

De weide links van de slooppiste wordt volledig omheind zodat de paarden de omliggende percelen niet kunnen betreden.

...”

Het college van burgemeester en schepenen neemt hierover in het vooradvies van 17 mei 2011 het volgende standpunt in:

“De aanvraag voldoet gedeeltelijk aan alle voorwaarden om een vergunning te verkrijgen.

Aanvullende voorwaarden op te leggen bij vergunning:

- de zandpiste met verlichtingspalen wordt uitgesloten uit de vergunning;
- de verharding ter hoogte van de rechter zijperceelsgrens tot voor de tijdelijke stalling moet een groen karakter hebben en ingezaaid worden met gras, maximum 3,50 m breed zijn en op minimum 3 m van de zijperceelsgrens blijven. Het deel dat over het domein van de buur loopt mag enkel op deze wijze verhard worden mits akkoord van de eigenaar;
- de nieuw aan te leggen verharding, voor de tijdelijke stalling met mestvaalt en die aansluit met de doorgang die leidt naar de woning van de aanvrager, moet waterdoorlaatbaar zijn en van het kleinschalig type;
- de voorgestelde groenelementen dienen aangeplant bestaande uit knotwilgen met een onderbeplanting van zwarte els (*Alnus glutinosa*) en hazelaar (*Corylus avellana*);
- de dakpannen op de tijdelijke stalling dienen mat afgewerkt te zijn;
- het bijgebouw op het perceel met de woning van de aanvrager mag niet meer gebruikt worden voor het stallen van paarden;

- wanneer de eigenaar niet meer in het bezit is van paarden dient de tijdelijke stalling afgebroken te worden.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 10 juni 2011 een ongunstig advies, met als motivering:

“ ...

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan BRUGGE - OOSTKUST (KB 07/04/1977) gelegen in een agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

...

Overeenstemming met dit plan

De oprichtingen van de stalling kan beschouwd worden als zone-eigen conform de omzendbrief 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'. Alle andere uitvoeringen wijken af van de bestemming.

...

**HISTORIEK**

In het verleden werd een PV opgemaakt voor het nivelleren van grond. De aangevoerde grond werd intussen weer afgevoerd.

...

**BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

In het advies van het College van Burgemeester en Schepenen worden de delen die moeten uitgesloten worden uit de vergunning bijgetreden. Hierbij wordt er aan toegevoegd dat de voorziene aanhorigheden (meer in het bijzonder de omheining rond de piste) ook niet kunnen aanvaard worden. Deze zijn wel vergunningsplichtig, maar er is geen vergunningsgrond om die toe te staan.

De inplanting van de stalling is niet optimaal en is enkel voor het gebruiksgemak van de eigenaar. Tevens wordt er opgemerkt dat de huidige voorziene aanleg van verharding tot de toegang tot de stalling niet volledig noodzakelijk is. Door een inplanting dicht bij de weg, kan de verharding beperkt worden. Een inplanting dicht bij de weg in de lijn van de bestaande bebouwing langsheen de [REDACTED] zal de stalling beter doen aansluiten bij de bestaande bebouwing. Een bijkomende verharding is dan ook niet meer vereist.

De stalling kan enkel voor dieren en opslag van hooi. Het huidig wettelijk kader voor een stalling gaat uit van het oogpunt van dierenwelzijn, zodat de dieren over de noodzakelijke beschutting kunnen beschikken tijdens de winterperiode. Voorliggend ontwerp met de functies mestopslag en materiaalopslag gaan verder dan wettelijk is voorzien.

**Algemene conclusie**

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

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 14 juni 2011 de stedenbouwkundige vergunning.

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partij en [REDACTED] op 20 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 15 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

### **3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Het ontwerp situeert zich volgens het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977) in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Volgens artikel 15 van het KB van 28/12/1972 gelden in **landschappelijke waardevolle gebieden** “beperkingen met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en activiteiten worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen”.*

*Gelet op de ligging in landschappelijk waardevolle gebied, moet worden nagegaan dat het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk wordt bewaard.*

*Volgens het beroepschrift is de nivellering vrij beperkt en enkel de lokale depressies worden weggewerkt. De grondophoging staat volgens aanvrager in functie van de paarden en heeft tot doel het dierenwelzijn te optimaliseren.*

*De deputatie weigerde de eerder vermelde grondophoging in 2009 en concludeerde het volgende: “Overwegende dat de aanvraag strekt tot een reliëfwijziging van maximaal 30 m<sup>3</sup> in landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat de aanvraag niet in functie tot agrarische of para-agrarische activiteiten staat; dat de aanvraag strijdig is met de bestemming van het gewestplan; dat bovendien het ingediend plan onvolledig is om de aanvraag met kennis van zaken te kunnen beoordelen; dat dit des te meer klemt aangezien uit het dossier (foto's, dossier grondbank, plan) blijkt dat de uitgevoerde reliëfwijziging verder reikt dan hetgeen in de aanvraag is opgenomen; dat bovendien op basis van de beschikbare gegevens moet worden vastgesteld dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening;”*

*Het is vreemd dat ook deze aanvraag **niet voldoet** aan het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) betreffende de **dossiersamenstelling** van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.*

*Volgens dit besluit moet volgens Hoofdstuk IV art. 11. 3° d) 2) het reliëf van het goed vóór en na de uitvoering van de geplande werken, met verwijzing naar een referentiepeil op de weg waaraan het goed paalt en met het peil van de percelen palend aan het goed vermeld worden. Op het plan 3/3 staan enkel de hoogtepunten van de bestaande toestand, de ontworpen toestand is enkel aangeduid op een profiel.*

*De aanvraag geeft dan ook de gewenste toestand onvoldoende weer en is op zijn minst misleidend. Door deze onvolledige plannen kan men onmogelijk met kennis van zaken over de aanvraag oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 ([REDACTED])).*

*Enkel indien een ophoging kadert in een professionele landbouwuitleiding en als de ophoging beperkt is ( o.a. wegwerken van lokale depressies) kan de aanvraag overwogen worden. Tijdens het **openbaar onderzoek** werd o.m. door aanpalende burens vrees tot wateroverlast vermeld. De gemeentelijke dienst is ter plaatse geweest, waaruit blijkt dat de rechter burens lager liggen t.a.v. het weiland. De toegangsweg tot de stal ligt op 3m*

afstand van de burelen waardoor volgens het college van burgemeester en schepenen het hemelwater voldoende in de bodem kan sijpelen. Volgens een ander bezwaarindiener zijn het oorspronkelijk erg drassige weilanden en is enkel het achtergelegen deel n.a.v. het proces-verbaal afgegraven. Zoals eerder aangehaald zijn er **te weinig gegevens** om een uitspraak te doen over de impact van de opgehoogde grond.

Gelet op het feit dat er onvoldoende gegevens zijn over de te regulariseren grond is het onmogelijk om een vergunning af te leveren voor de overige zaken. Deze staan immers op de genivelleerde grond.

Ten overvloede kan het volgende nog worden opgemerkt:

Er dient opgemerkt dat de aanvraag dient getoetst aan de **omzendbrief R0/2002/01: richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven.**

Volgens de omzendbrief dient de stalling in principe opgericht te worden bij de woning van de aanvrager. Op basis van de luchtfoto is een bijgebouw waar te nemen bij het bestaand woonhuis. Uit het dossier blijkt dat het bijgebouw gebruikt wordt voor het sporadisch stallen van twee paarden en twee schapen. Het is vrij eigenaardig dat Afdeling Duurzame Landbouw in hun adviesformulering geen rekening hield met deze voorwaarde van de omzendbrief.

Volgens de omzendbrief dient de stalling in principe opgericht te worden **bij de woning** van de aanvrager, alleen wanneer daarvoor om **ruimtelijke of om milieuhygiënische redenen** de stedenbouwkundige vergunning uitgesloten is, kan de oprichting van een **tijdelijke stalling** op een weide, los van de woning van de aanvrager, toegestaan worden.

De omzendbrief omschrijft een tijdelijke stalling als volgt: een stalling met een tijdelijk karakter, gebouwd uit **eenvoudige en gemakkelijk verwijderbare materialen** (te vergelijken met een schuilhok: de tijdelijke stalling geeft door haar constructiewijze een vergelijkbaar beschermingsniveau aan de dieren als de permanente stalling, maar in tegenstelling tot deze laatste wordt ze, zoals een schuilhok, gebouwd uit eenvoudige en gemakkelijk verwijderbare materialen, en dient ze na stopzetting van het gebruik, volledig verwijderd te worden).

Door o.m. de aanwezigheid van een fundering en een regenwaterput heeft deze stalling echter geen tijdelijk karakter en bijgevolg kan het standpunt van Duurzame Landbouwonwikkeling geenszins worden gevolgd.

De omzendbrief stelt ook dat als de stalling om ruimtelijke of om milieuhygiënische redenen onmogelijk kan voorzien worden bij de woning van de aanvrager, een tijdelijke stalling kan toegestaan worden in de weide van de woning van de aanvrager, **mits voldaan is aan de principes van ruimtelijke inpasbaarheid en het niet overschrijden van de ruimtelijke draagkracht van het gebied.** Zoals de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar terecht opmerkt is de inplanting van de stalling niet optimaal en is deze enkel voor het gebruiksgemak van de eigenaar. Deze inplanting getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Er dient opgemerkt dat het bebouwd weefsel sterk is afgebakend, waardoor de open ruimte één geheel vormt. De gevraagde stal staat centraal in het landschap en dit is in strijd met de omzendbrief en met de goede



ruimtelijke ordening. Constructies moeten aansluiten bij het bebouwd weefsel. Een betere inpasbaarheid is noodzakelijk.

Daarentegen is volgens het college van burgemeester en schepenen de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschreden wanneer bepaalde voorwaarden worden opgenomen zoals de voorwaarde dat de pannen een matte afwerking moeten hebben. Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. De inplanting is van primordiaal belang, pas daarna kunnen extra voorwaarden opgelegd worden voor de materiaalkeuze die de integratie kunnen versterken.

Volgens de omzendbrief wordt de **landschappelijke inkadering** van de stalling bevorderd door een passende, **streekeigen beplanting**. Op dit plan staan nieuwe knotwilgen langsheen de gracht t.h.v. de stal en looppiste. Volgens het college van burgemeester en schepenen wordt er ook een boom gerooit, op deze plannen is niets aangeduid. Tijdens de hoorzitting kan aanvrager duidelijkheid scheppen.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar werpt op dat de functies mestopslag en materiaalopslag verder gaan dan wettelijk voorzien.

Volgens de omzendbrief bedraagt de stallingsoppervlakte per weidedier zo'n 10 à 15m<sup>2</sup> en 5 à 15m<sup>2</sup> voederberging. Het ontwerp bestaat uit 2 paardenboxen (van elk 14,7m<sup>2</sup>), een box voor materiaal-opslag (eveneens 14,7m<sup>2</sup>), een overdekte ruimte voor opslag van hooi en stro (14,7m<sup>2</sup>) en een open mestvaalt. Het is nooit de bedoeling geweest de richtlijnen van de omzendbrief lineair toe te passen. Een verhouding van 2/3 effectieve stalruimte en 1/3 voederberging, uitgaande van 15 m<sup>2</sup> effectieve stalruimte beperkt de ruimtelijke impact terwijl het opzet van de omzendbrief (dierenwelzijn) gerespecteerd wordt. Een oppervlakte van 22,5 m<sup>2</sup> per paard is dan ook het maximaal aanvaardbare. In deze stedenbouwkundige aanvraag moet de bergingsruimte kleiner zijn dan de paardenboxen.

Volgens raadsman van de aanvrager dient voor het bouwen van de stalling beroep gedaan op **artikels 4.4.10 e.v.** van de VCRO.

Art. 4.4.10. §1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op **hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies**, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden. Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

Art. 4.2.14. §1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten **bewijsmiddel** wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Er kan weinig sprake zijn van herbouw van een schuilhok, deze aanvraag spreekt over een stal en heeft geen kenmerken van een schuilhok. Bovendien bewijzen de summiere

getuigenverklaringen onvoldoende dat het schuilhok als vergund geacht kan worden beschouwd. Het uitbreiden van een zonevreemde constructie (niet-woning), is decretaal trouwens onmogelijk.

Aangezien het hier niet om een leefbare (para)agrarische activiteit gaat is er geen vergunningsgrond voor de **omheining** die bestaat uit houten palen met twee houten dwarsbalken.

Volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, zijn volgens hoofdstuk 5 art. 5. 2° enkel open afsluitingen (afsluiting in draad of draadgaas) met een maximale hoogte van 2 meter vrijgesteld van vergunning. Volgens beroeper bestond de oorspronkelijke omheining uit geërodeerde vangrails en was deze aan vervanging toe. Er zijn echter weinig aantoonbare bewijzen die dit staven. Er kan enkel vastgesteld worden dat de geplaatste omheining niet voldoet aan het Vrijstellingsbesluit.

Voor een oppervlakte van zo'n 235m<sup>2</sup> **waterdoorlatende verharding** ontbreekt de juridische basis. Welke specifiek waterdoorlatend verhardingsmateriaal wordt voorzien is niet af te leiden uit de plannen. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar het gebouw kunnen worden aanvaard. Bijgevolg is 235m<sup>2</sup> niet strikt noodzakelijk. Hierbij dient ook opgemerkt dat wanneer de stal aansluit met het bebouwd weefsel het aandeel verharding veel geringer is.

Voor een **looppiste met verlichtingspalen** ontbreekt eveneens de juridische basis. Een buitenlooppiste is juridisch gezien enkel aanvaardbaar bij een para-agrarisch bedrijf.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 4 par. 3 van dit besluit dient geen waterparagraaf opgenomen te worden in het besluit betreffende een vergunningsaanvraag indien deze wordt geweigerd op andere gronden. Dit is in deze het geval. Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) is de bouwplaats niet gelegen binnen een "mogelijk overstromingsgevoelig gebied".

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater**, die in werking trad op 1 februari 2005. Aangezien deze aanvraag betrekking heeft op een landbouwbedrijfswoning zonder bedrijfswoning is een hemelwaterput niet verplicht mits infiltratievoorziening of vertraagde afvoer van het hemelwater. De stal heeft een hemelwaterput van 3000 liter met een overloop naar de gracht.

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

Ingevolge een legaliteitsbelemmering is een verdere opportuniteitsbeoordeling irrelevant.

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

Het ontwerp voorziet het vervangen van een schuilhok door een tijdelijke stal en het regulariseren van ophogen en nivelleren van grond, het aanleggen van een looppiste, het plaatsen van houten afsluiting en verlichtingspalen rond looppiste en het aanleggen van een toegangsweg, gelegen [REDACTED] in [REDACTED]

*Het ontwerp situeert zich volgens het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977) in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waarbij de schoonheidswaarde van het landschap zoveel mogelijk dient gerespecteerd.*

*De aanvraag geeft dan ook de gewenste toestand van de opgehoogde grond onvoldoende weer en is op zijn minst misleidend. Door deze onvolledige plannen kan men onmogelijk met kennis van zaken over de aanvraag oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (■■■■)).*

*Enkel indien een ophoging die kadert in een professionele landbouwuitleiding en als de ophoging beperkt is ( o.a. wegwerken van lokale depressies) kan de aanvraag overwogen worden.*

*Gelet op het feit dat er onvoldoende gegevens zijn over de te regulariseren grond is het onmogelijk om een vergunning af te leveren voor de overige zaken.*

*Ter aanvulling dient opgemerkt dat de aanvraag niet voldoet aan de omzendbrief R0/2002/01: richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven.*

*Aangezien het hier niet om een leefbare (para)agrarische activiteit gaat, is er geen vergunningsgrond voor een looppiste met verlichtingspalen en de omheining die bestaat uit houten palen met twee houten dwars balken. Voor een oppervlakte van zo'n 235m<sup>2</sup> waterdoorlatende verharding ontbreekt eveneens de juridische basis.*

*...*

Na de hoorzitting van 19 september 2011, beslist de verwerende partij op 20 oktober 2011 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor wat betreft de nivellering van de grond en voor het overige de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Zij overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

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

*Het ontwerp situeert zich volgens het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977) in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*...*

*Gelet op de ligging in landschappelijk waardevolle gebied, moet worden nagegaan dat het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk wordt bewaard.*

*Een eerste onderdeel van de aanvraag betreft het nivelleren van de grond. In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar rezen vragen omtrent de exacte ophoging van de grond. Op de hoorzitting werd verduidelijkt dat er van een ophoging geen sprake is, een lokale depressie werd enkel genivelleerd. Er werd dus geen grond aangevoerd. Dit is een belangrijk verschilpunt ten aanzien van de aanvraag voor grondophoging die in 2009 werd ingediend. Doordat er dus geen sprake is van een ophoging, dient het bezwaar inzake wateroverlast te worden genuanceerd vermits er van de afstroom van water van een hoger gelegen naar een lager gelegen gebied niet echt sprake zal zijn bij gebrek aan een omvangrijk hoogteverschil. Daarnaast is er voldoende ruimte en insijpelmogelijkheid tussen de nivellering zelf en de burens. Bovendien is de bouwplaats volgens de watertoetskaarten niet gelegen binnen een “mogelijk overstromingsgevoelig gebied”. De watertoets is dan ook positief.*

*Voor wat de stalling betreft wordt het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bijgetreden. De aanvraag betreft wel degelijk een stal en geen schuilhok, van een herbouw is dan ook geen sprake. In toepassing van de omzendbrief kunnen enkel tijdelijke stallingen opgericht bij de woning worden vergund. Gelet op de aanwezigheid van een regenwaterput en de aanleg van een fundering dient te worden vastgesteld dat de gevraagde stalling geenszins een tijdelijk karakter vertoont. Ook de centrale inplanting van de stal in het landschap is onverenigbaar met de omzendbrief en getuigt niet van een doordachte ruimtelijke ordening. De inplanting is van primordiaal belang, pas daarna kunnen extra voorwaarden opgelegd worden voor de materiaalkeuze die de integratie kunnen versterken. Ook wat het aandeel voederopslag betreft, is dit groter dan de stallingsoppervlakte zelf. Dit is niet verenigbaar met het opzet van de omzendbrief die het dierenwelzijn voorop plaatst.*

*Zowel voor wat de omheining, verharding en looppiste met verlichtingspalen betreft ontbreekt een juridische basis omdat de aanvraag niet kan worden aangemerkt als een leefbare para-agrarische activiteit. De geplaatste omheining voldoet niet aan het vrijstellingsbesluit die enkel open afsluitingen in draad of draadgaas met een maximale hoogte van 2 meter vrijstelt van vergunning. De aangevraagde waterdoorlatende verharding van 235 m<sup>2</sup> beperkt zich daarenboven niet tot het strikt noodzakelijk maar ook de specifieke aard van de verharding is niet gekend.*

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

*Voor wat de stalling, verharding, looppiste en omheining betreft is een verdere opportuniteitsbeoordeling irrelevant gelet op de vastgestelde legaliteitsbelemmering. De nivellering wordt verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening vermits er voldoende ruimte en insijpelmogelijkheid tussen de nivellering zelf en de burens en de bouwplaats niet gelegen is in een "mogelijk overstromingsgevoelig gebied".*  
...

Dit is de bestreden beslissing.

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

##### **A.    Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt dat zij eigenaar en bewoner is van een perceel gelegen parallel aan en naast de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. Zij meent, conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, rechtstreekse hinder en nadelen te ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

In 1987 zou de verzoekende partij haar woning gekocht hebben omwille van de specifieke ligging, waarbij het gebied achter haar woning gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch

gebied. Volgens de verzoekende partij kon zij ervan uitgaan dat achter haar woning nooit een activiteit zou plaatsvinden en het landschap gerespecteerd zou worden.

Voorts zouden de percelen van de tussenkomende partij en van mevrouw Birgit BALBAERT drassig zijn. De verzoekende partij beweert dat door het ophogen van de betrokken percelen te vergunnen, wateroverlast wordt veroorzaakt op het lager gelegen perceel van de verzoekende partij.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

3.

De tussenkomende partij roept daarentegen wel een exceptie van onontvankelijkheid in met betrekking tot het belang van de verzoekende partij. In dat verband overweegt zij het volgende:

“ ...

*1. Ten eerste moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij bezwaarlijk enige hinder kan ondervinden van de “activiteiten” van de tussenkomende partij. De tussenkomende partij laat enkel een aantal paarden en schapen grazen op het litigieuze terrein dat dienst doet als weide en gelegen is achter de perceelscheidende hoge haagbeuk van de verzoekende partij. De tussenkomende partij rijdt af en toe ook met zijn paarden op het terrein. Een dergelijke activiteit is niet storend noch onwettig, noch onverenigbaar met het bestemmingsgebied. Deze activiteit is er overigens altijd geweest (cfr. stukken 24 en 25) en is trouwens niet het voorwerp van de bestreden vergunningsbeslissing. Dit beweerde nadeel vloeit dus niet voort uit de bestreden vergunningsbeslissing.*

*2. Daarenboven is deze activiteit niet vergunningsplichtig noch onverenigbaar met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, vermits schuilhokken en bijhorende dieren mogen worden geplaatst in dit gebied en zelfs zonder vergunning. Daarenboven mag men thans ook zonder vergunning ook een weideafsluiting plaatsen om de paarden aldus erin te laten grazen (cfr. tevens stuk 30). Ten onrechte houdt de verzoekende partij dus voor dat hij zich niet kon verwachten aan de dieren van de tussenkomende partij en de inrichting als weide.*

*3. Tenslotte moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij door zijn hoge wintergroene haag vanuit zijn tuin geen zicht heeft op het door hem zo geprezen landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De door de verzoekende partij beweerde rechtstreekse hinder is mitsdien zuiver autosuggestief.*

...”

Wat betreft de vermeende wateroverlast, stelt de tussenkomende partij dat het terrein van de verzoekende partij hoger ligt dan het terrein van de tussenkomende partij én op een aanzienlijke afstand van de plaats waar de nivelleringswerken werden uitgevoerd en vergund. Daarnaast zou het hemelwater kunnen wegstromen door middel van drainagebuizen naar een collectorput die overloopt naar de gracht van de tussenkomende partij. Van enige wateroverlast op het terrein van de verzoekende partij zou dan ook geen sprake zijn.

Verder beweert de tussenkomende partij dat zij het terrein niet heeft verhoogd. Enkel een lokale bestaande depressie in de weide zou genivelleerd zijn. Ze verwijst hiervoor naar het stakingsbevel van 19 januari 2010 en naar de plannen, die eveneens zouden aantonen dat het terrein van de verzoekende partij hoger ligt dan dat van de tussenkomende partij.

Nog volgens de tussenkomen de partij bewijzen de door de verzoekende partij bijgebrachte foto's niet dat het terrein ooit onder water zou hebben gestaan en dat de verzoekende partij hierdoor schade zou hebben geleden of dreigt te leiden.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij het zicht op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet heeft ingeroepen. De verzoekende partij meent hinder en nadelen te zullen ondervinden wegens de activiteit die zal voortvloeien uit de bestreden beslissing. Het ophogen en nivelleren van de grond heeft immers tot doel om een loop piste aan te leggen en dus een hinderlijke activiteit uit te oefenen, aldus de verzoekende partij.

Inzake de ingeroepen waterlast betoogt de verzoekende partij tot slot:

“ ...

*De tussenkomen de partij stelt enkel dat in de situatie van voor het ophogen of nivelleren er geen wateroverlast zou bestaan. De tussenkomen de partij gaat hier volledig voorbij aan het feit dat door het verlenen van de vergunning voor het nivelleren (lees: ophogen) van het desbetreffende stuk grond, het perceel van de verzoekende partij lager komt te liggen dan het perceel van de tussenkomen de partij. Dat het perceel van de tussenkomen de partij zal worden verhoogd, wordt eveneens aangetoond in het tweede onderdeel van het enig middel. Dit veroorzaakt wateroverlast op het perceel van de verzoekende partij. De bijgevoegde foto's spreken voor zich.*

*Vervolgens tracht de tussenkomen de partij vruchteloos aan te tonen dat het terrein van de tussenkomen de partij niet hoger ligt dan dat van verzoekende partij. Men verwijst naar de vaststellingen bij het doorbreken van het stakingsbevel waar men stelt dat de aarde op het perceel van de tussenkomen de partij werd "platgetrokken". Het "plattrekken" van de aarde op dit perceel wijst er helemaal niet op dat het perceel van de tussenkomen de partij lager zou komen te liggen dan de verzoekende partij. Men kan immers ook aarde "plattrekken" op een perceel dat hoger ligt dan het naastliggende...*

*Wat de argumentering van de tussenkomen de partij over de vergunde plannen betreft, dient te worden gewezen op hetgeen in het tweede onderdeel van het enig middel werd aangevoerd. In dit tweede onderdeel wordt gewezen op enkele passages uit zowel de bestreden beslissing als het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde dat de plannen onvolledig en misleidend waren en dat het onmogelijk is met kennis van zake te oordelen over de aanvraag.*

*Zoals aangegeven in het verzoekschrift blijkt uit deze passages dat de verwerende partij niet met zekerheid kan stellen of er al dan niet wateroverlast zal ontstaan op het perceel van de verzoekende partij.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen *kan* ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dus niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO om een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partij maakt aan de hand van de door haar bijgebrachte foto's voldoende aannemelijk dat zij ingevolge de bestreden beslissing wateroverlast kan ondervinden. De ingeroepen hinder wordt voldoende concreet omschreven en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband *kan* bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing. De Raad merkt op dat er discussie bestaat omtrent de vraag of de nivellering al dan niet gepaard is gegaan met een ophoging van het terrein en er als gevolg hiervan wateroverlast kan ontstaan. De door de tussenkomende partij aangevoerde argumenten geven hieromtrent geen uitsluitsel. Het belang van de verzoekende partij dient om die reden te worden aanvaard.

De mogelijke hinder door wateroverlast die de verzoekende partij aanvoert, is voldoende persoonlijk en direct. Zij beschikt dus over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, §1, eerste lid en artikel 4.7.21, §1 VCRO, van artikel 8, §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van individuele bestuurshandelingen (hierna 'de formele motiveringswet') en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

In het eerste onderdeel van dit middel stelt de verzoekende partij onder meer dat de niet gemotiveerde negatie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert. De omstandigheid dat de deputatie stelt dat tijdens de hoorzitting bleek dat er geen sprake is van een ophoging, volstaat niet en de bestreden beslissing is dus kennelijk onzorgvuldig.

In het tweede onderdeel van dit middel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij "flagrant" voorbij gaat aan de wateroverlast die wordt veroorzaakt op het perceel van de verzoekende partij. De verwerende partij zou daarbij niet hebben opgemerkt, in tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat "de aanvraag op geen enkel punt de gewenste toestand van de opgehoogde grond voldoende weergeeft". De foto's bij het verzoekschrift zouden meer dan duidelijk aantonen dat er een *de facto* grondophoging heeft plaatsgevonden en dat dit voor problemen zorgt op het perceel van de verzoekende partij.

Vervolgens argumenteert de verzoekende partij dat de bestreden beslissing tegenstrijdig en onzorgvuldig gemotiveerd is, doordat de verwerende partij enerzijds stelt dat er geen sprake is van een ophoging en anderzijds overweegt dat er een gebrek is aan een omvangrijk hoogteverschil. De verwerende partij zou nagelaten hebben aan te geven hoe groot dit hoogteverschil is en dit hoogteverschil zou niet af te leiden zijn uit de plannen. De verzoekende partij wijst er op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de plannen misleidend achtte. De mondelinge verduidelijking ter zitting kan het hoogteverschil ook niet verantwoorden, beweert de verzoekende partij.

Daarnaast voert de verzoekende partij aan dat uit de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening blijkt dat de verwerende partij niet met zekerheid kan stellen of er al dan niet wateroverlast zal ontstaan op het perceel van de verzoekende partij.

De verzoekende partij haalt tevens aan dat de verwerende partij op 23 april 2009 het beroep van de tussenkomen partij tegen de beslissing van 23 september 2008 houdende de weigering van een stedenbouwkundige vergunning voor het nivelleren van grond op dezelfde percelen als deze die thans het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing, ongegrond heeft verklaard. De verwerende partij stelde in de beslissing van 23 april 2009 vast dat het ingediende plan onvolledig was. Door naar aanleiding van de thans kwestieuze aanvraag een andere beslissing te nemen, schendt de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel, stelt de verzoekende partij.

Ook door niet te motiveren waarom de verwerende partij nu wel, in tegenstelling tot hetgeen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde, beschikt over een volledig plan, schendt de bestreden beslissing het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Verder betoogt de verzoekende partij dat artikel 8, §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geschonden is, “doordat men de watertoets positief evalueerde terwijl er duidelijk een probleem bestaat bij de verzoekende partij inzake wateroverlast”. De bestreden beslissing zou, gelet op de door de verzoekende partij bijgebrachte foto's en de bezwaren die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek, voorbij gaan aan de wateroverlast en op die manier zonder met kennis van zaken een beslissing hebben genomen, wat volgens de verzoekende partij een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel inhoudt.

Tot slot zou de verwerende partij op geen enkel punt motiveren of de ophoging kadert in een professionele landbouwwuitbating en of de ophoging beperkt is. Dit zijn twee voorwaarden aan dewelke volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar cumulatief moest worden voldaan.

2.

De verwerende partij antwoordt in haar antwoordnota dat er geen sprake is van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en dat de afwijking op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het gevolg is van bijkomende informatie aangebracht door de tussenkomen partij op de hoorzitting. De bestreden beslissing handelt over nivellering en er is dus geen sprake van een omvangrijk hoogteverschil. Door vast te stellen dat er voldoende ruimte en insijpelmogelijkheid is tussen de nivellering en de burens en dat de percelen niet gelegen zijn binnen een mogelijk overstromingsgevoelig gebied, meent de verwerende partij op redelijke wijze te hebben geoordeeld dat de watertoets positief is. Overigens zouden de foto's van de verzoekende partij niet bewijzen dat er wateroverlast is. In dat verband wijst de verwerende partij er op dat het niet zomaar aannemelijk is dat de wateroverlast het gevolg is van de door de bestreden beslissing vergunde nivellering.



Vervolgens weerlegt de verwerende partij de bewering van de verzoekende partij als zou zij geen eigen ruimtelijke beoordeling hebben gemaakt. Er wordt volgens de verwerende partij duidelijk gemotiveerd waarom de aanvraag verschilt met de beslissing van 2009.

3.

De tussenkomende partij betoogt dat er niet de minste aanwijzing bestaat dat de vergunde werken enige schadelijke invloed zouden kunnen hebben op het bestaande watersysteem. De hoogte van het terrein van de tussenkomende partij zou niet verschillen van de hoogte van het terrein voor de geregulariseerde werken zodat de verzoekende partij redelijkerwijs geen hinder kan ondervinden van wateroverlast. De foto's van de verzoekende partij zouden het tegendeel niet bewijzen.

De verwerende partij zou dan ook terecht geoordeeld hebben dat er geen gevaar op overstromingsgevaar bestaat en geenszins artikel 8, §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat de watertoets regelt, hebben geschonden.

4.

De verzoekende partij merkt in haar wederantwoordnota op dat niet wordt betwist dat de verwerende partij niet motiveert waarom ze nu plots wel over volledige plannen zou beschikken, terwijl dit voor de beslissing van 23 april 2009 niet het geval was.

Bijkomend meent de verzoekende partij dat de tussenkomende partij zich niet op de plannen kan steunen om te stellen dat er geen wateroverlast wordt veroorzaakt.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat het bestuur bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

Om te voldoen aan de materiële motiveringsplicht moet de bestreden beslissing gedragen worden door motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten. Deze motieven kunnen blijken hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit het administratief dossier.

De Raad mag in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is wel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig tot haar beslissing is gekomen.

2.

De Raad stelt vast dat het college van burgemeester en schepenen het voorwerp van de aanvraag omschrijft als onder meer het regulariseren van *“het verhogen en nivelleren van de gronden”*. Ook de verwerende partij stelt in het onderdeel ‘4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG’ van haar bestreden beslissing dat het ontwerp voorziet in *“het regulariseren van ophogen en nivelleren van grond”*.

Met betrekking tot dit onderdeel van de aanvraag overweegt de bestreden beslissing het volgende:

*“Een eerste onderdeel van de aanvraag betreft het nivelleren van de grond. In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar rezen vragen omtrent de exacte ophoging van de grond. Op de hoorzitting werd verduidelijkt dat er van een ophoging geen sprake is, een lokale depressie werd enkel genivelleerd. Er werd dus geen grond aangevoerd. Dit is een belangrijk verschilpunt ten aanzien van de aanvraag voor grondophoging die in 2009 werd ingediend.”*

De verwerende partij heeft dus op basis van een mededeling van de tussenkomende partij op de hoorzitting van 19 september 2011 geoordeeld dat er van een ophoging geen sprake is en dat er geen grond werd aangevoerd.

3.

De Raad stelt vast dat de werken op het terrein die betrekking hebben op het ophogen, (deels) afgraven en nivelleren van de grond een lange voorgeschiedenis kennen. In het administratief dossier zijn diverse stukken te vinden die betrekking hebben op deze voorgeschiedenis.

Het administratief dossier bevat onder meer een beslissing van 2 maart 2010 van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur betreffende het verzoek van de tussenkomende partij tot kwijtschelding/vermindering van de administratieve geldboete van 5.000 euro, opgelegd door de rekenplichtige van het Herstelfonds op 25 januari 2010 wegens het verbreken van het stakingsbevel van 12 februari 2007. De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur stelt in deze beslissing van 2 maart 2010 het volgende vast:

*“..."*

*Maar anderzijds stel ik vast dat na het bekrachtigd stakingsbevel, in strijd met de voorwaarde van de toelating van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur voor West-Vlaanderen en zonder stedenbouwkundige vergunning het reliëf van de kwestieuze percelen aanmerkelijk gewijzigd werd door het opvullen van de depressies in het terrein en het nivelleren van het terrein.*

*..."*

*Ik merk vooreerst dat enkel al door het uitvoeren van de bovenvermelde reliëfwijziging na het bekrachtigd stakingsbevel als vaststaand en door verzoeker tijdens de hoorzitting erkend feitelijk gegeven volstaat om de doorbreking vaststaat.*

*..."*

De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur heeft dus vastgesteld dat er sprake was van een aanmerkelijke reliëfwijziging bij het opvullen van de depressies en het nivelleren van het terrein, wat het voorwerp vormt van de bestreden beslissing. De tussenkomende partij betwist geenszins deze vaststelling.

De Raad stelt tevens vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 15 september 2011 oordeelt dat de aanvraag niet voldoet aan het besluit van 28 mei 2004 van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning omdat de plannen het reliëf van de percelen voor en na de uitvoering van de werken niet duidelijk vermelden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat door de onvolledige plannen er onmogelijk met kennis van zaken over de aanvraag een uitspraak kan worden gedaan. Tevens stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat een ophoging enkel overwogen kan worden als die kadert in een professionele landbouwuitleiding.

4.

Gegeven de voorgaande vaststellingen, is de Raad van oordeel dat de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht schendt door kennelijk louter op grond van een mededeling van de tussenkomende partij op de hoorzitting vast te stellen dat er van een grondophoging geen sprake is, dat er geen grond werd aangevoerd bij het nivelleren van een lokale depressie en deze mededeling zonder meer voor waar aan te nemen. De motivering in de bestreden beslissing kan geenszins als zorgvuldig worden aangemerkt.

De vaststellingen van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hadden de verwerende partij, in het licht van het zorgvuldigheidsbeginsel, ertoe moeten aanzetten verder onderzoek te verrichten naar de juistheid van de bewering van de tussenkomende partij.

De motivering in het bestreden besluit geeft ook geen afdoende antwoord op de stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat een ophoging enkel overwogen kan worden als deze kadert in een professionele landbouwwuitbating. Door louter te aanvaarden dat er geen ophoging is gebeurd, geeft de verwerende partij nog geen reden aan waarom de reliëfwijziging in overeenstemming zou zijn met de bestemming van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De Raad dient de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook bij te treden wat betreft de vaststelling dat de plannen onduidelijk zijn op het vlak van de vereiste aanduiding van het reliëf van het goed voor en na de werken en de vermelding van het peil van de percelen palend aan het goed.

De verwerende partij dient zich te baseren op accurate gegevens over de uitgevoerde reliëfwijziging, gelet op de discussie die bestaat over de ophoging van het terrein en de daarmee samenhangende beoordeling van het bezwaar over wateroverlast.

Uit de bestreden beslissing blijkt onvoldoende dat de verwerende partij zich op de juiste feitelijke gegevens heeft gebaseerd en met kennis van zaken heeft kunnen oordelen dat er geen sprake is van een ophoging of van het aanvoeren van grond.

Het middel is in de aangeven mate gegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk in hoofde van [REDACTED] en onontvankelijk in hoofde van [REDACTED].
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2011, waarbij aan de tussenkomende partij en [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het nivelleren van grond op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en [REDACTED] en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
5. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO voorzitter van de zesde kamer,  
met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Sofie VAN NOTEN

Karin DE ROO