**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 188.175 van 24 november 2008**
**in de zaak A. 72.807/X-7172.**

In zake : Guido REGO,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. NAVASARTIAN,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Franklin Rooseveltlaan 156

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat C. LEMACHE,
kantoor houdende te 3800 SINT-TRUIDEN,
Tongersesteenweg 60.

---

**D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,**

Gezien het verzoekschrift dat Guido REGO op 10 januari 1997 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 13 november 1996 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van het beroep tegen het besluit van 18 april 1996 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Hasselt waarbij de bouwvergunning is geweigerd voor het bouwen van een woning te Hasselt, Herkkantstraat, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nrs. 343/d/l, 345/c/d/l, 344, 346/b en 347/d;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 18 september 2001 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien het verzoek tot voortzetting van de verzoeker;

Gelet op de beschikking van 29 september 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 24 oktober 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat E. BALLIEN, die loco advocaat C. LEMACHE verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

**OVERWEEGT WAT VOLGT :**

**1. <u>De rechtspleging</u>**

De verwerende partij heeft na de kennisneming van de memorie van wederantwoord nog een bijkomende memorie ingediend. Het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voorziet niet in een dergelijke memorie zodat het stuk uit de debatten moet worden geweerd.

**2. <u>De feiten</u>**

2.1. Op 10 april 1995 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de verzoeker aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt de vergunning tot het "bouwen van een eengezinswoning" op een perceel gelegen te Hasselt (Spalbeek), Herkkantstraat, kadastraal bekend sectie B, nrs. 343/d/l, 345/c/d/l, 344, 346/b en 347/d.

Voormeld perceel, waarop zich reeds een bij ministerieel besluit van 21 augustus 1990 vergunde stal bevindt, is volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een door de Koning, -thans Vlaamse regering-, goedgekeurd bijzonder plan van aanleg

bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

2.2. De vergunningsaanvraag van de verzoeker wordt geweigerd bij besluit van 24 augustus 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt en, in beroep, bij besluit van 18 april 1996 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg.

2.3. Op 13 november 1996 wordt het thans bestreden weigeringsbesluit genomen.

Voormeld bestreden besluit overweegt onder meer wat volgt :

"Overwegende dat de aanvraag strekt tot het oprichten van een bedrijfswoning bij een bestaand landbouwbedrijf; dat de nieuwe woning wordt gepland binnen een bouwstrook van 20.50 m bij 12.60 m bouwdiepte, op 25 m van de linker zijdelingse perceelsgrens en op 23 m afstand uit de as van de voorliggende weg; dat de bestaande stal op ca. 26 m afstand gelegen is van de op te richten woning; dat het geheel afgedekt wordt met een zadeldakconstructie met een kroonlijsthoogte van 2.75 m en een nokhoogte van 7.90 m; dat het eigendom paalt aan de ca. 10 m brede geasfalteerde gemeenteweg;

Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Hasselt-Genk, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979, gelegen is in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat luidens de toepasselijke bepalingen 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 de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven mogen bevatten; dat luidens de bepalingen van artikel 15 § 4.6.1 voor de landschappelijke waardevolle gebieden bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen; dat in deze gebieden alle handelingen mogen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen;

Overwegende dat voor de bestaande stal bij ministerieel besluit van 21 augustus 1990 de bouwvergunning werd verleend; dat, de in de stal geïntegreerde noodwoning als bedrijfsruimte zal gebruikt worden zodra de nieuwe woning bewoonbaar is;

Overwegende dat door de afdeling Land op 10 juli 1995 volgend advies werd uitgebracht: 'De bouwplaats behoort tot het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanvrager ( 32 jaar ) is landbouwer van beroep. Hij is uitbater van een leefbare kalvermesterij ( 625 dieren, 3ha40a akkerteelten en 1ha60a grasland en voedergewassen). De stal werd op 21/08/1990 vergund bij Ministerieel Besluit. Een volwaardige woning is uit landbouwkundig oogpunt bij deze inplanting verantwoord. De voorgestelde inplantingsplaats kan echter niet aanvaard worden. Er wordt een onvoldoende eenheid met het bedrijf

gevormd. De woning kan door verkaveling afgescheiden worden en ooit een zuiver residentiële inplanting leveren. De woning zal gebouwd worden vóór het bedrijfsgebouw tussen de stal en de voorliggende Herkkantstraat. De in de stal geïntegreerde noodwoning zal als dusdanig onbruikbaar gemaakt worden en verder als bedrijfsruimte gebruikt worden zodra de nieuwe woning bewoonbaar is';

Overwegende dat, gelet op de huidige inplanting naast de bestaande stal, onvoldoende binding met het bestaand bedrijf bestaat om te kunnen stellen dat de op te richten woning een integrerend deel uitmaakt van het bedrijf hetgeen is opgelegd in het eerder geciteerde artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972; dat mede door deze inplanting geïsoleerd van het eigenlijke perceel waarop de stal staat, de openheid van het omgevende landbouwgebied onnodig in het gedrang wordt gebracht; dat de gevraagde inplanting derhalve de goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt; dat het ontwerp bijgevolg stedebouwkundig niet kan aanvaard worden; dat het beroep van de particulier wordt verworpen".

## 3. De gegrondheid van het beroep

### 3.1. Eerste middel

3.1.1. Het aangevoerde middel

In een eerste middel voert de verzoeker de schending aan van "artikel 11 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972" :

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

De verwerende partij gaat er ten onrechte van uit dat de woning van de exploitant een integrerend deel van een leefbaar bedrijf moet uitmaken. Die vereiste wordt alleen gesteld voor de verblijfsgelegenheid, waarmee uiteraard iets anders wordt bedoeld dan 'de woning van de exploitant', welke zonder enige verdere voorwaarde in een agrarisch gebied mag worden opgericht".

3.1.2. Beoordeling

Het in het tweede middel besproken motief volstaat om het bestreden besluit te dragen. Het tweede middel wordt hierna verworpen. Het eerste middel heeft dan ook betrekking op een overtollig motief en kan derhalve niet leiden tot de vernietiging van het bestreden besluit.

Het eerste middel is niet ontvankelijk.

**3.2. Tweede middel**

3.2.1. Het aangevoerde middel

In een tweede middel voert de verzoeker de schending aan van "artikel 15 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972" :

> "In de landschappelijk waardevolle 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.
> In de bestreden beslissing wordt enkel verwezen naar 'de openheid' van het omgevende landbouwgebied, die door het ontwerp in het gedrang wordt gebracht. Nergens wordt verwezen naar de schoonheid van het landschap, dat nochtans het enige weigeringsmotief zou kunnen zijn".

3.2.2. Beoordeling

3.2.2.1. Het kwestieuze perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Artikel 11, 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna : inrichtingsbesluit) bepaalt :

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

Artikel 15, 4.6.1 van het inrichtingsbesluit bepaalt :

> "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".

3.2.2.2. Uit de samenlezing van artikel 11, 4.1 en artikel 15, 4.6.1 volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium moet worden getoetst : 1) een planologisch, hetwelk veronderstelt dat de overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) een esthetisch, hetwelk inhoudt dat bedoelde werken moeten kunnen worden overeengebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

3.2.2.3. Na te hebben overwogen “dat, gelet op de huidige inplanting naast de bestaande stal, onvoldoende binding met het bestaand bedrijf bestaat om te kunnen stellen dat de op te richten woning een integrerend deel uitmaakt van het bedrijf, hetgeen is opgelegd in het eerder geciteerde artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972", stelt het bestreden besluit “dat mede door deze inplanting geïsoleerd van het eigenlijke perceel waarop de stal staat, de openheid van het omgevende landbouwgebied onnodig in het gedrang wordt gebracht (...)”.

De beoordeling van de aantasting van de openheid van het omgevende landbouwgebied door het gevraagde bouwwerk heeft betrekking op het esthetisch criterium, hetwelk inhoudt dat het bouwwerk in overeenstemming moet kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

3.2.2.4. Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de bestaanbaarheid van het bouwproject met de schoonheidswaarde van het betrokken gebied in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij heeft wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop zij haar beoordeling heeft gesteund correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De verzoeker betwist de feitelijke vaststelling niet dat het bouwwerk zich in ‘open landbouwgebied’ situeert en brengt voorts geen afdoende argumenten bij waaruit kan blijken dat de beoordeling met betrekking tot de bestaanbaarheid van het bouwproject met de schoonheidswaarde van het betrokken gebied door de bevoegde administratieve overheid kennelijk onredelijk zou zijn.

3.2.2.5. Het tweede middel is niet gegrond.

**OM DIE REDENEN**
**BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

**Artikel 1.**

Het beroep wordt verworpen.

**Artikel 2.**

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verzoeker.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig november 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

| | | |
|---|---|---|
| de HH. | R. STEVENS, | kamervoorzitter, |
| | J. CLEMENT, | staatsraad, |
| | S. DE TAEYE, | staatsraad, |
| Mevr. | S. DE CLERCQ, | griffier. |

**De griffier,** **De voorzitter,**

**S. DE CLERCQ.** **R. STEVENS.**