

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0412 van 30 juni 2015  
in de zaak 1314/0266/SA/3/0258

*In zake:* mevrouw **Hilde COENE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen de partij:* de heer **Filip DELVAEYE – VAN DE STEEN**, wonende te 9660 Brakel, Valkenstraat 80 en waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 december 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 14 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel van 24 juni 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van bestaande paardenstallen – plaatsen stapmolen en aanleg overdekte mestopslag.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9660 Nederbrakel (deelgemeente van Brakel), Neerhofstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 131G en 1391H.

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

1.

Met het arrest van 17 juni 2014 met nummer S/2014/0093 heeft de Raad de bestreden beslissing geschorst. Het schorsingsarrest van 17 juni 2014 met nummer S/2014/0093 is aan de partijen betekend met een aangetekende brief van 23 juni 2014.

De tussenkomende partij heeft met een aangetekende brief van 4 juli 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 juni 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, en de tussenkomende partij, in persoon aanwezig, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Filip DELVAEYE – VAN DE STEEN verzoekt met een aangetekende brief van 7 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 21 maart 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

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

## **IV. FEITEN**

Op 23 september 2010 verleent de verwerende partij in administratief beroep een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een tijdelijke paardenstal.

Op 6 maart 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel een aanvraag in voor een

stedenbouwkundige vergunning voor *“uitbreiden van bestaande paardenstalling + aanleg van overdekte mestopslag + plaatsen van een stapmolen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’ gelegen in woonuitbreidingsgebied.

De percelen zijn niet gelegen in 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 2 april 2013 tot en met 1 mei 2013, worden twee bezwaarschriften ingediend door onder meer de verzoekende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, brengt op 22 april 2013 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel verleent op 27 mei 2013 het volgende gunstig advies:

“ ...  
*De uitbreiding van de stal wordt voorzien in dezelfde bouwstijl als de bestaande stal en wordt uitgevoerd met analoge bouwmaterialen. De stal heeft een eerder industrieel karakter. Dit kan in een residentiële omgeving als storend worden ervaren. Het is aangewezen dat zowel tegen de linker als tegen de rechter perceelsgrens een voldoende hoog en dicht streekeigen groenscherm wordt voorzien. Een beplantingsplan dient eerst aan het college ter goedkeuring te worden voorgelegd.*  
...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 14 juni 2013 aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van de aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel verleent op 24 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij en mevrouw Lydie LASSEEL tekenen tegen deze beslissing op 6 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 september 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...  
De juridische aspecten  
*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*  
*De permanente paardenstal is gelegen in woonuitbreidingsgebied. Het gaat hier niet om de realisatie van groepswoningbouw, waaronder dient te worden verstaan: het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen.*

*De omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002, in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie, en het daaropvolgend rondschriven dd. 24 januari*

2003 van de minister (toelichting bij bovenvermelde omzendbrief) is evenmin van toepassing aangezien Brakel reeds beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Daarenboven, bij arrest nr. 193.184 van de Raad van State van 12 mei 2009, inzake Isacalders, en de v.z.w. Bond Beter Leefmilieu, tegen het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering, is de omzendbrief van 25 oktober 2002 houdende wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002, vernietigd in zoverre daarin wordt gesteld dat het "niet uitgesloten (is) dat op reeds bebouwde percelen en restpercelen van een reeds eerder aangesneden woonuitbreidingsgebied individuele aanvragen toch verantwoord kunnen zijn", dat "in dergelijke gevallen (...) een gemotiveerde individuele afweging (wordt) gemaakt van de impact van de aanvraag op het geheel van het woonuitbreidingsgebied en het al dan niet nuttig zijn van het restant van het woonuitbreidingsgebied in het kader van een te voeren woonbeleid" en dat "bij uitzondering (...) een bouwaanvraag of verkavelingsaanvraag die slechts betrekking heeft op enkele restpercelen (kan) worden aanvaard".

Rekening houdende met alle wettelijke bepalingen terzake, kan een woonuitbreidingsgebied enkel op de volgende wijzen worden ontwikkeld: Ingevolge artikel 5.6.6, §1 VCRO kan er aan een sociale woonorganisatie een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen van woningen of voor een verkavelingsvergunning voor zover aan de aldaar opgesomde voorwaarden is voldaan.

Betreft het geen sociale woonorganisatie of voldoet zij niet aan de voorwaarden gesteld in artikel 5.6.6, §1 VCRO dan kan in een woonuitbreidingsgebied enkel een vergunning voor groepswooningbouw worden afgeleverd voor zover de betrokken overheid over de ordening van het gebied op een andere wijze heeft besloten. Zelfs indien dergelijke ordening niet aanwezig is, kan, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, een vergunning voor andere projecten dan groepswooningbouw worden afgeleverd voor zover er een principieel akkoord van de deputatie aanwezig is waarin wordt verklaard dat het gevraagde kan worden ingepast in het lokale woonbeleid zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en andere openbare beleidsdocumenten.

De aanvrager is geen sociale woonorganisatie zodat ze niet in aanmerking komt voor een toepassing van artikel 5.6.6, §1 van de VCRO..

Verder is er geen bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of globaal verkavelingsplan aanwezig waarin over de ordening van het ganse woonuitbreidingsgebied wordt besloten. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarin sprake is van een omzetting van het woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied kan op zich geen juridische basis vormen voor het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen.

Op dit ogenblik staat niet vast dat er geen mogelijkheid meer bestaat om het perceel van de aanvraag mee op te nemen in de ordening van het woonuitbreidingsgebied.

In een recent arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd voorgaande redenering bovendien bestendigd (arrest nr. A/2011/0177 van 29 november 2011 inzake NV Hofken).

Voor de oprichting van de tijdelijke stal kon gebruik gemaakt worden van de toepassing van de omzendbrief RO/2002/01 dd. 25 januari 2002: "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 huidige aanvraag betrekking heeft op de oprichting van een permanente stal in het kader van paardenhouderij in hoofdberoep, kan niet gesteund op deze omzendbrief bij de juridische afweging van de aanvraag. Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat er wettelijke beletselen bestaan voor het verlenen van een vergunning voor een permanente paardenstal in woonuitbreidingsgebied.*

*Het gevraagde valt niet binnen het toepassingsgebied van enige decretaal voorziene afwijkingsbepaling.*

*...*

Na de hoorzitting van 8 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 14 november 2013 om het beroep te verwerpen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*" ...*

*De juridische aspecten*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan.*

*De paardenstal is gelegen in woonuitbreidingsgebied.*

*In de bindende bepalingen bij het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (p3) wordt uitdrukkelijk de omzetting voorzien van het woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied. Er kan dus met zekerheid van uitgegaan worden dat het woonuitbreidingsgebied niet gerealiseerd zal worden voor woningbouw.*

*De bestaande stalling werd vergund door de deputatie bij besluit van 23 september 2010 op grond van de omzendbrief RO/2002/01 dd. 25 januari 2002: "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".*

*In dit besluit heeft de deputatie geoordeeld dat een tijdelijke stalling kon worden opgericht op de huidige locatie, gelet op het feit dat op de huiskavel een dergelijke stalling niet kan worden opgericht. Gelet op de gebruikte materialen werd het tijdelijk karakter van de stalling aanvaard.*

*Huidige aanvraag voorziet een uitbreiding van deze stalling. De nieuwe constructie wordt opgericht in identiek dezelfde -makkelijk demonteerbare- materialen als de bestaande constructie. Er is dus evenzeer sprake van een tijdelijke stalling.*

*De aanvraag voldoet voorts aan alle normen gesteld in de omzendbrief RO2002/01 en dit inzake oppervlakte van de stal, geleverde bewijs van het houden van paarden, geleverde bewijs van het aantal graasweiden waarover de aanvrager beschikt, de bewijzen dat de aanvrager in staat is en effectief de intentie heeft paardenhouderij in hoofdberoep uit te oefenen. De paarden van de aanvrager staan momenteel tijdelijk her en der verspreid in stallingen die geen eigendom zijn van de aanvrager. Deze situatie is praktisch niet houdbaar.*

*De aanvraag werd gunstig geadviseerd door de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling en door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

*De aanvraag komt derhalve juridisch in aanmerking voor vergunning.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

In het schorsingsarrest S/2014/0093 van 17 juni 2014 is reeds vastgesteld dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er zijn geen redenen om hier anders over te oordelen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste en enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 5.1.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), artikel 4.3.1, § 1, 1°, a) VCRO, artikel 2.1.1, § 7 VCRO en van de materiële motiveringsplicht. Dit licht ze als volgt toe:

“ ...

*Zoals vermeld, is het betrokken perceel gelegen in een **woonuitbreidingsgebied**. Ook de deputatie heeft dit in het bestreden vergunningsbesluit expliciet erkend.*

*Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt het volgende over woonuitbreidingsgebieden:*

*“1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn **uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist**, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.”*

*Volgens vaste rechtspraak kunnen woonuitbreidingsgebieden niet worden aangewend voor andere in woongebieden toegelaten bestemmingen dan ‘groepswoningbouw’ **zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist**, m.a.w. de ordening voor dat gebied ervan is vastgesteld in een **goedgekeurd BPA of in een globaal verkavelingsplan** waarvoor een regelmatige vergunning is afgegeven.*

*Er kan geen enkele discussie over bestaan dat er over de ordening van het betrokken woonuitbreidingsgebied op heden **nog niet is beslist**: er is voor dit gebied nog geen goedgekeurd BPA of globaal verkavelingsplan opgemaakt die de ordening van dit gebied regelt.*

*Derhalve komt het woonuitbreidingsgebied **enkel voor de realisatie van groepswoningbouw** in aanmerking. De oprichting van een paardenstalling, de aanleg van een stadmolen en een mestopslagplaats maken zonder enige discussie **geén groepswoningbouw** uit in de zin van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.*

***Deze vaststelling volstaat om te besluiten dat de bestreden vergunning volkomen in strijd is met artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit en bijgevolg manifest onwettig is.***

*Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, 1° VCRO diende de deputatie de betrokken aanvraag dan ook te weigeren.*

*In dit kader is het ook relevant te wijzen op het **standpunt van de PSA**, die in zijn verslag van 26 september 2013 op een zeer omstandige wijze had uiteengezet dat er een*

**onoverkomelijke legaliteitsbelemmering** is, gelet op de manifeste strijdigheid met de gewestplanbestemming (stuk 10):

**“De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.**

De permanente paardenstal is gelegen in woonuitbreidingsgebied. **Het gaat hier niet om de realisatie van groepswoningbouw**, waaronder dient te worden verstaan: het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen.

De omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002, in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie, en het daaropvolgend rondschriven dd. 24 januari 2003 van de minister (toelichting bij bovenvermelde omzendbrief) is evenmin van toepassing aangezien Brakel reeds beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan.

Daarenboven, **bij arrest nr. 193.184 van de Raad van State van 12 mei 2009** inzake Isa Calders, en de vzw Bond Beter Leefmilieu, tegen het Vlaamse gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering, is de omzendbrief van 25 oktober 2002 houdende wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002, **vernietigd in zoverre daarin wordt gesteld dat het “niet uitgesloten (is) dat op reeds bebouwde percelen en restpercelen van een reeds eerder aangesneden woonuitbreidingsgebied individuele aanvragen toch verantwoord kunnen zijn”**, dat “in dergelijke gevallen (...) een gemotiveerde individuele afweging (wordt) gemaakt van de impact van de aanvraag op het geheel van het woonuitbreidingsgebied en het al dan niet nuttig zijn van het restant van het woonuitbreidingsgebied in het kader van een te voeren woonbeleid” en dat “bij uitzondering (...) een bouwaanvraag of verkavelingsaanvraag die slechts betrekking heeft op enkele restpercelen (kan) worden aanvaard”.

Rekening houdend met alle wettelijke bepalingen terzake, kan een woonuitbreidingsgebied enkel op de volgende wijzen worden ontwikkeld: ingevolge artikel 5.6.6, § 1 VCRO kan er aan een sociale woonorganisatie een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen van woningen of voor een verkavelingsvergunning voor zover aan de aldaar opgesomde voorwaarden is voldaan.

Betreft het geen sociale woonorganisatie of voldoet zij niet aan de voorwaarden gesteld in artikel 5.6.6, § 1 VCRO dan kan **in een woonuitbreidingsgebied enkel een vergunning voor groepswoningbouw worden afgeleverd** voor zover de betrokken overheid over de ordening van het gebied op een andere wijze heeft besloten. Zelfs indien dergelijke ordening niet afwezig is, kan, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, een vergunning voor andere projecten dan groepswoningbouw worden afgeleverd voor zover er een principieel akkoord van de deputatie aanwezig is waarin wordt verklaard dat het gevraagde kan worden ingepast in het lokale woonbeleid zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en andere openbare beleidsdocumenten.

De aanvrager is geen sociale woonorganisatie zodat ze niet in aanmerking komt voor een toepassing van artikel 5.6.6, § 1 van de VCRO.

Verder is er geen bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of globaal verkavelingsplan aanwezig waarin over de ordening van het ganse woonuitbreidingsgebied

wordt besloten. **Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarin sprake is van een omzetting van het woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied kan op zich geen juridische basis vormen voor het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen.** Op dit ogenblik staat niet vast dat er geen mogelijkheid meer bestaat om het perceel van de aanvraag mee op te nemen in de ordening van het woonuitbreidingsgebied.

In een recent arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd voorgaande redenering bovendien bestendigd (arrest nr. A/2011/0177 van 29 november 2011 inzake NV Hofken).

Voor de oprichting van de tijdelijke stal kan gebruik worden gemaakt van de toepassing van de omzendbrief RO/2002/01 dd. 25 januari 2002: "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 huidige aanvraag betrekking heeft op de oprichting van een permanente stal in het kader van paardenhouderij in hoofdberoep, kan niet gesteund worden op deze omzendbrief bij de juridische afweging van de aanvraag.

**Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat er wettelijke beletselen bestaan voor het verlenen van een vergunning voor een permanente paardenstal in woonuitbreidingsgebied.**

**Het gevraagde valt niet binnen het toepassingsgebied van enig decretaal voorziene afwijkingsbepaling."**

Opmerkelijk genoeg volgt de deputatie dit duidelijke standpunt van de PSA niet. In het bestreden besluit stelt zij louter het volgende omtrent de verenigbaarheid met de geldende bestemmingsvoorschriften (stuk 1):

"De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan.

De paardenstal is gelegen in **woonuitbreidingsgebied**.

**In de bindende bepalingen bij het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (p3) wordt uitdrukkelijk de omzetting voorzien van het woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied. Er kan dus met zekerheid van uitgegaan worden dat het woonuitbreidingsgebied niet gerealiseerd zal worden voor woningbouw.**

De bestaande stalling werd vergund door de deputatie bij besluit van 23 september 2010 op grond van de omzendbrief RO/2002/01 dd. 25 januari 2002: "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".

In dit besluit heeft de deputatie geoordeeld dat een tijdelijke stalling kon worden opgericht op de huidige locatie, gelet op het feit dat op de huiskavel een dergelijke stalling niet kan worden opgericht. Gelet op de gebruikte materialen werd het tijdelijk karakter van de stalling aanvaard.

**Huidige aanvraag voorziet een uitbreiding van deze stalling. De nieuwe constructie wordt opgericht in identiek dezelfde – makkelijk demonteerbare – materialen als de bestaande constructie. Er is dus evenzeer sprake van een tijdelijke stalling.**



De aanvraag voldoet voorts aan alle normen gesteld in de omzendbrief RO/2002/01 en dit inzake oppervlakte van de stal, geleverde bewijs van het houden van paarden, geleverde bewijs van het aantal graasweiden waarover de aanvrager beschikt, de bewijzen dat de aanvrager in staat is en effectief de intentie heeft paardenhouderij in hoofdberoep uit te oefenen. De paarden van de aanvrager staan momenteel her en verspreid in stallingen die geen eigendom zijn van de aanvrager. Deze situatie is praktisch niet houdbaar.

**De aanvraag werd gunstig geadviseerd door de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling en door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.**

De aanvraag komt derhalve juridisch in aanmerking voor vergunning.”

Er moet worden vastgesteld dat de motivering in het bestreden besluit **manifest gebrekkig en foutief** is, en wel om volgende redenen:

- Zoals vermeld, is het woonuitbreidingsgebied **uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw** nu de overheid nog niet heeft beslist over de ordening van het gebied. De deputatie miskent volkomen artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit. Deze vaststelling volstaat om de vergunning te vernietigen;
- De deputatie houdt geen rekening met de daadwerkelijke gewestplanbestemming en verwijst daarentegen eenvoudigweg naar de **bindende bepalingen van het GRS**, waarin de omzetting van het WUG naar agrarisch gebied wordt voorzien. Op basis daarvan neemt ze aan dat er “met zekerheid van uitgegaan kan worden dat het woonuitbreidingsgebied niet gerealiseerd zal worden voor groepswooningbouw”.

Deze motivering is volkomen foutief. Artikel 2.1.1., § 7 VCRO bepaalt expliciet dat ruimtelijke structuurplannen **geen beoordelingsgrond kunnen vormen voor vergunningsaanvragen**. Een vergunningsaanvraag dient steeds getoetst te worden aan de geldende bestemmingsvoorschriften; de bepalingen van een GRS kunnen (uiteraard) geen basis of vrijgeleide vormen om af te wijken van die bindende voorschriften. **De deputatie heeft de bestreden vergunning dan ook ten onrechte gebaseerd op de bepalingen van het GRS** en heeft daardoor de bindende gewestplanbepalingen manifest miskend. Bovendien had de PSA in zijn verslag uitdrukkelijk gewezen op het vaststaande gegeven dat structuurplannen geen juridische basis kan vormen voor de beoordeling van aanvragen. De deputatie heeft geen rekening gehouden met dit andersluidende standpunt waardoor haar motivering gebrekkig en foutief is.

- Ook de verwijzing naar de **omzendbrief RO/2002/01** van 25 januari 2002 inzake de richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebben op effectieve beroepslandbouwbedrijven, is foutief en niet draagkrachtig. De Raad van State heeft reeds eerder geoordeeld dat **deze omzendbrief geen reglementair karakter heeft en strijdt met de voorschriften van het Inrichtingsbesluit**. Ook de omzendbrief kan dus geenszins een vrijgeleide vormen om af te wijken van de duidelijke bestemmingsvoorschriften vervat in artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.
- De deputatie heeft ook geen rekening gehouden met de correcte overweging in het verslag van de PSA waarin wordt gesteld dat de **omzendbrief van 25 oktober 2002** houdende wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen door de Raad van State **vernietigd** is nu die omzendbrief op een onwettige wijze andere projecten dan

groepswoningbouw toelaat in nog niet geordende woonuitbreidingsgebieden en derhalve strijdt met artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit. In haar arrest van 12 mei 2009 heeft de Raad van State meer precies het volgende gesteld:

*“De tweede bestreden omzendbrief gaat evenwel in tegen de voormelde duidelijke tekst van artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit waar hij stelt dat het “niet uitgesloten (is) dat op reeds bebouwde percelen en restpercelen van een reeds eerder aangesneden woonuitbreidingsgebied individuele aanvragen toch verantwoord kunnen zijn” en “in dergelijke gevallen (...) een gemotiveerde individuele afweging (wordt) gemaakt van de impact van de aanvraag op het geheel van het woonuitbreidingsgebied en het al dan niet nuttig zijn van het restant van het woonuitbreidingsgebied in het kader van een te voeren woonbeleid en besluit dat “bij uitzondering (...) een bouwaanvraag of verkavelingsaanvraag die slechts betrekking heeft op enkele restpercelen (kan) worden aanvaard”. In zoverre de tweede bestreden omzendbrief eigen rechtsgevolgen beoogt te sorteren, sorteert hij die ook en voegt aldus een nieuwe regel toe aan de bestaande rechtsorde, meer bepaald artikel 5.1.1 van het inrichtingsbesluit. Hij maakt immers andere projecten dan voor groepswoningbouw mogelijk op deze percelen in woonuitbreidingsgebieden die nog niet het voorwerp zijn geweest van een overheidsbeslissing over de ordening ervan. Het is voor de vaststelling van het verordenend karakter van dit onderdeel van de tweede bestreden omzendbrief zonder relevantie of de minister de plaatselijke besturen al dan niet heeft willen en kunnen binden omdat enerzijds moet worden vastgesteld dat het de bedoeling is dat dit onderdeel van de omzendbrief daadwerkelijk wordt toegepast en anderzijds moet worden aangenomen dat de minister met dit onderdeel van de tweede bestreden omzendbrief in elk geval zichzelf heeft gebonden.”*

- Ook de veronderstelling van de deputatie dat het zou gaan om een **“tijdelijke” stalling is manifest foutief**. “Tijdelijk” zou minstens inhouden dat er een termijn wordt verbonden aan de duur dat de stalling op het terrein mag worden opgericht. Dit is helemaal niet opgelegd in de vergunning. De stalling wordt ook maar gedeeltelijk uit demonteerbare materialen opgericht, zodat het geenszins makkelijk af te breken is, zoals de deputatie ten onrechte overweegt. De vraag rijst ook waarom de aanvrager überhaupt geneigd zou zijn om de stalling zelf af te breken. Het is dan ook **duidelijk de bedoeling om een tweede permanente stalling op te richten die het landschap blijven zal aantasten**. In ieder geval doet het al dan niet tijdelijke karakter van de stalling geen afbreuk aan het vaststaande gegeven dat **iedere aanvraag verenigbaar moet zijn met de geldende gewestplanbestemming**. Zoals reeds uitvoering vermeld, is dit absoluut niet het geval.

Uit het voorgaande dient te worden besloten dat het bestreden besluit **manifest in strijd** is met artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, artikel 4.3.1, § 1, 1° VCRO en artikel 2.1.1, § 7 VCRO. Bovendien is de motivering van de deputatie **gebrekkig, foutief en niet draagkrachtig** en heeft de deputatie de andersluidende standpunten van de deputatie geenszins afdoende weerlegd.

...

2.

De verwerende partij herhaalt de motivering van de bestreden beslissing en voegt daar het volgende aan toe:

“ ...  
*Bovendien kan worden opgemerkt ten aanzien van het tijdelijk karakter van de stalling enkel vereist is dat bij de beëindiging van het gebruik ervan de stalling moet kunnen worden afgebroken. Dat de beoogde stalling zal bestaan uit makkelijk demonteerbare materialen laat dit toe, zodat sprake is van een tijdelijke stalling. Anders dan verzoekster voorhoudt, moet in de vergunning voor dergelijke constructie geen termijn worden opgenomen.*  
...”

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...  
*Dit woonuitbreidingsgebied werd door de bevoegde overheid nooit aangesneden, en uit woonbehoeftestudies is gebleken dat hiertoe ook geen intenties dienden genomen te worden. In het kader van deze visie werd reeds eerder in het GOEDGEKEURD RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN dit woonuitbreidingsgebied geschrapt. Bij de aanmaak van een ontwerp tot opstelling van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor Brakel, wordt door het gemeentebestuur voorzien om dit geschrapt woonuitbreidingsgebied om te zetten in agrarisch gebied. Een schriftelijke bevestiging door de schepen van Ruimtelijke Ordening, wordt aan dit verzoekschrift toegevoegd (STUK 3).*  
...”

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar standpunten uit het inleidende verzoekschrift. Ze wijst er verder nog op dat de Raad in het schorsingsarrest vastgesteld heeft dat het middel prima facie gegrond is.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, overeenkomstig het vigerende gewestplan moet gesitueerd worden in woonuitbreidingsgebied.

Artikel 5.1.1. Inrichtingsbesluit bepaalt:

‘ ...  
*De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.*  
...”

Het wordt door de partijen niet betwist dat de bevoegde overheid nog niet via een BPA, een RUP of een globaal verkavelingsplan over de ordening van het betrokken gebied heeft beslist, noch dat de gevraagde werken niet als groepswoningbouw kunnen worden aangemerkt.

2.

Op grond van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° a) VCRO moet een stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daar niet op rechtsgeldige wijze van is afgeweken.

De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat de werken waarvoor een vergunning wordt verleend, niet in overeenstemming zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Volgens haar komt de aanvraag juridisch echter wel in aanmerking voor een vergunning, gelet op de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, de overeenstemming met de omzendbrief RO/2002/01 en het feit dat de beoogde stalling, die een uitbreiding vormt van een reeds vergunde, tijdelijke stalling, door de gebruikte materialen ook gemakkelijk demonteerbaar is.

De Raad is van oordeel dat het louter verwijzen naar de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet volstaat om op geldige wijze af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften die op de betrokken percelen van toepassing zijn. Op grond van artikel 2.1.1, §7 VCRO kunnen de ruimtelijke structuurplannen op zich immers geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen en kunnen dus ook niet aangewend worden om het aangevraagde alsnog in overeenstemming met het recht te achten.

Het feit dat het aangevraagde minstens deels de uitbreiding van een bestaande stalling / loods beoogt, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk. Hetzelfde geldt ten aanzien van de overeenstemming met de bepalingen van de omzendbrief RO/2002/01 en ten aanzien van het beweerde 'tijdelijke karakter' van de betrokken stalling / loods en het toebehoren waarvoor eveneens een vergunning wordt verleend.

De bestreden beslissing schendt dan ook artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO.

Het middel is gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Filip DELVAEYE- VAN DE STEEN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 november 2013, waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van bestaande paardenstallen – plaatsen stapmolen en aanleg overdekte mestopslag op de percelen gelegen te 9660 Nederbrakel (deelgemeente van Brakel), Neerhofstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 131G en 1391H.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en mevrouw Lydia LASSEEL en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER