

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 18 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0073  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0591/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Robert LUYCKX</b> 2. de heer <b>Jean-Pierre GEYSEN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Jan BOUCKAERT, Pieter VANDENHEEDE en Stefanie FRANCOIS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Loksumstraat 25
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partij	de heer <b>Willy BROECKX</b>  vertegenwoordigd door advocaat Yves SAENEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2400 Mol, Colburnlei 22

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 5 oktober 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de functiewijziging van een paardenmanege naar een dierenpension voor honden en katten op een perceel gelegen te 2490 Balen, Schoorheide 45, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 1088H, 1088N en 1088M.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 19 februari 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 augustus 2018.

Advocaat Pieter VANDENHEEDE voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Wouter LUYCKX *loco* advocaat Yves SAENEN voert het woord voor de tussenkomenende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 2 augustus 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “functiewijziging van paardenmanege naar dierenpension voor honden en katten” op een perceel gelegen te 2490 Balen, Schoorheide 45.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 augustus 2016 tot en met 21 september 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 12 september 2016 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

*De aanvrager heeft de stallen en de woning aangekocht in 2016 en baat ter plekke een dierenpension uit en biedt hondengedragstherapie aan. Het betreft een functiewijziging van een voormalige paardenmanège naar dierenpension voor honden en katten.*

*De stal vooraan werd reeds omgevormd naar hondenpension en onderverdeeld in 30 hondenhokken. Aan de buitenzijde werden deze uitgebreid met elk een buitenren.*

*De achterliggende stal/garage dient nog te worden omgevormd. Een deel blijft garageruimte, een deel wordt een kattenpension. (3 gemeenschappelijke kattenkamers en 6 individuele kattenkamers), er wordt een opslagruimte voor hondenvoer voorzien en een keuken.*

*Aan de noordzijde van de stallen wordt een geluidswerende muur voorzien.*

*Gelet op de geïsoleerde ligging achter een bestaande woning kan de functiewijziging en aanpassing van de stal naar katten- en hondenpension en hondenkwekerij onder voorwaarden aanvaard worden.*

*Een honden- en kattenpension kan immers meerdere ladingen dekken, zoals bijvoorbeeld verzorging, toilettafel, verkoop van toebehoren en dergelijke. Dit houdt echter een dienstverlening en/of handelsactiviteit in en kan niet aanzien worden als een landbouwaanverwant bedrijf.*

*Een kattenpension gericht op honden- en kattenverzorging, verkoop en dergelijke, hoort niet thuis in het agrarisch gebied.*

*Slechts het zuiver bijhouden van honden en katten, zonder verdere dienstverlening kan gevat worden onder een bijzondere landbouwaanverwant para-agrarisch bedrijf.*

*Samengevat verstrekt het Departement Landbouw en Visserij een strikt voorwaardelijk gunstig advies voor de functiewijziging van de paardenstallen naar een honden- en kattenpension voor zover het zuiver het bijhouden van honden en katten betreft en niet gecombineerd wordt met een toiletage van honden/katten en dergelijke (een verkoopsruimte van toebehoren en dergelijke en kan ook niet aanvaard worden) en voor zover de bestaande gebouwen regulier vergund zijn.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 5 oktober 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

*“ ...*

*Voorschriften ruimtelijke ordening*

*De aanvraag is principieel in strijd met de van kracht zijnde planvoorschriften (zoals beschreven in deel 1 van dit verslag vermeld KB van 28.07.1978 en de omzendbrief van 08.07.1997). Verwijzend naar rechtspraak van de Raad van State wordt een woning met hondenopvangcentrum als uitgesloten beschouwd onder de noemer para-agrarische activiteiten (RvSt, Lepoutre, nr. 205.250, 16 juni 2010).*

*Volgens besluit van de Vlaamse Regering werden een aantal zonevreemde functiewijzigingen vergunbaar gemaakt. Dit geldt enkel voor:*

*- bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde gebouwen of gebouwencomplexen; - niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied;*

*Een gebouw in landbouwgebied gebruiken voor paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, tuinaanlegbedrijf, dierentherapie (waarbij dieren gebruikt worden als therapie voor mensen), opleiding- of therapiecentrum met verblijf is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:*

*- gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.*

*- het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken.*

*- ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie maximaal 100 vierkante meter.*

*De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg.*

*...*

*Functionele inpasbaarheid*

*Het perceel is gelegen in een landelijke en agrarische omgeving, doch ligt de woning met aanhorigheden niet zo geïsoleerd als het agentschap van Landbouw aangeeft.*

*In een omgeving van ± 200 à 300 m liggen verschillende woningen. En in een omgeving van 500 m een 15-tal woningen, al dan niet met landbouwbedrijf.*

*De functie kan ter plaatse niet vergund worden gezien niet cfr. de vigerende wetgeving. Gezien het gaat om een regularisatie kan men niet spreken van een hoofdzakelijk vergunde toestand.*

*Visueel-vormelijke elementen*

*De stal vooraan werd reeds omgevormd naar hondenpension en onderverdeeld in 30 hondenhokken. Aan de buitenzijde werden deze uitgebreid met elk een buitenren.*

*De achterliggende stal/garage dient nog te worden omgevormd. Een deel blijft garageruimte, een deel wordt een kattenpension. (3 gemeenschappelijke kattenkamers en 6 individuele kattenkamers), er wordt een opslagruimte voor hondenvoer voorzien en een keuken.*

*Aan de noordzijde van de stallen wordt een geluidswerende muur voorzien.*

*Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*Niet van toepassing.*

*Cultuurhistorische aspecten*

*Niet van toepassing*

*Het bodemreliëf*

*Het reliëf blijft ongewijzigd, het project heeft geen invloed op de waterhuishouding. waterparagraaf wordt toegevoegd aan dit besluit.*

*Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

*Gezien het groot aantal bezwaren dat werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek blijft de uitbatingshinder niet beperkt tot het normaal draagbare. Er is geluidsoverlast naar de ruimere omgeving door de onvergunde functiewijziging.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 24 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 december 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“...*

*De aanvraag betreft de regularisatie van een omvorming van een bestaande paardenstal naar een honden- en kattenpension. Een honden- en kattenpension wordt in principe beschouwd als een para-agrarische activiteit en is derhalve aanvaardbaar in agrarisch gebied. Ook het advies van het departement Landbouw en Visserij is van deze strekking en derhalve gunstig.*

*De aanvraag voldoet niet aan het uitvoeringsbesluit betreffende de dossiersamenstelling. De bijgebrachte aanvraagplannen zijn te onduidelijk om een behoorlijke beoordeling van de aanvraag te maken.*

*Er dient opgemerkt te worden dat de bijgebrachte plannen zeer summier van aard zijn. De enige plannen die ingediend werden zijn het originele aanvraagplan voor de regularisatie van woning en paardenstal en een handgetekend grondplan van de indeling van de bestaande stal met honden- en kattenkennels. Een overzichtsplan van de huidige toestand ontbreekt. Er is geen totaaloverzicht van wat er oorspronkelijk is en wat er in feite verandert, m.a.w. wat er aangevraagd wordt t.o.v. de bestaande en vergunde toestand.*

*Bij een regularisatie dient steeds weergegeven te worden wat de bestaande toestand is, wat de vergunde toestand is en wat de gewenste toestand zal zijn. Dit is hier niet het geval.*

*Uit de vergelijking van de plannen van de voorgaande aanvraag voor de regularisatie van de stalgebouwen en het huidige grondplan, kan min of meer afgeleid worden dat de footprint identiek is aan de situatie op plan. Echter ontbreken ook de geveltekeningen en*

*doorsnede van de huidige toestand waardoor er evenmin op plan zichtbaar is of er wijzigingen zijn doorgevoerd t.o.v. de vergunde toestand.*

*De aanvraag betreft een functiewijziging maar uit de plannen kan niet opgemaakt worden of er geen constructieve werken uitgevoerd werden. Wel zijn er een aantal discrepanties op te merken. Op het originele regularisatieplan werd de huidige indeling van de stallen met honden- en kattenkennels getekend. De paddocks werden vervangen door buitenkennels. Opvallend is dat de deuren van de voormalige paardenstallen helemaal niet overeenkomen met de indeling van deze kennels. Op datzelfde grondplan van de regularisatieaanvraag wordt er op de 'achtergevel' eveneens een poort met de hand ingetekend die volgens de beroeper bestaat is maar toch geen deel uitmaakte van de originele regularisatieaanvraag en nu de ontsluiting vormt van een interne gang die ontstaan is door de huidige indeling met kennels. Uit plaatsbezoek d.d. 15/12/2016 blijkt de poort inderdaad aanwezig in de achtergevel maar dus niet vergund volgens de regularisatieplannen. Eveneens zijn er kleine openingen in de gevels gecreëerd om de honden van de binnenkennels naar de buitenkennels te laten gaan. Daarnaast zijn er grote betonverhardingen voorzien voor- en achteraan de stal daar waar vroeger de onverharde paddocks waren. De werkelijke toestand stemt derhalve niet overeen met de vergunde toestand.*

*Daarnaast is het niet zeker of de correcte procedure werd gevolgd. Een functiewijziging kan met een beperkte dossiersamenstelling worden aangevraagd en zonder architect, wanneer er geen sprake is van constructieve wijzigingen. Uit de vergelijkingen van het aanwezige planmateriaal en uit het plaatsbezoek blijkt dat er vergunningsplichtige constructieve wijzigingen zijn doorgevoerd. De aanvraag had ingediend moeten worden met een volledige dossiersamenstelling.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de Gewestelijke verordening*

*Hemelwater*

*De aanvraag doorstaat de watertoets niet.*

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Het voorliggende project omvat een toename van de verhardingen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.*

*De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.*

*Voor zover duidelijk uit de aanvraag af te leiden is (quod non) en uit plaatsbezoek blijkt dat de bestaande dakoppervlakte niet toeneemt. Er is echter geen duidelijkheid met betrekking*

*tot de betonverhardingen onder de buitenkennels die niet terug te vinden is op de foto's van de vroegere toestand, noch op de originele aanvraagplannen voor de regularisatie van de stal. Uit plaatsbezoek blijkt dat de buitenkennels op een waterdichte betonnen verharding staan die recent werd aangebracht. Deze verharding is iets groter dan de hokken zelf dus in totaal gaat het hier om een bijkomende hoeveelheid verhardingen van ongeveer 200 à 250m<sup>2</sup> (ruwe schatting op basis van plaatsbezoek). Volgens de beroeper zouden deze afwateren via een goot naar een bestaande sterfput met overloop naar de gracht. Deze manier van afwateren is niet conform de hemelwaterverordening. Er dient bovendien een plan te zijn van deze afwatering zodat de watertoets naar behoren kan gebeuren.*

...

#### 9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

##### Omgeving

*De omgeving is uitgesproken landelijk met een open en nog tamelijk ongerept agrarisch landschap bestaande, uit velden en akkers. Langsheen de wegen die het landschap doorkruisen bevinden zich nog verschillende landbouwvestigingen en hier en daar een zonevreemde woning.*

*Het perceel van de aanvraag is bebouwd met een bestaande woning en een stalgebouw. De aanvraag heeft betrekking op een nieuwe functie binnen dit bestaande stalgebouw. Beide constructies bevinden zich ten zuiden van het perceel, nagenoeg pal naast het zuidelijk gelegen perceel dat bebouwd is met een agrarisch bedrijf. Het perceel wordt omgeven door bomen. Ten noorden van het gevraagde bevindt zich een voormalige paddock en weiland.*

##### Toelichting

*Uit voorgaande blijkt dat het gevraagde functioneel inpasbaar is temeer daar een bestaande landbouwsite hiermee een nieuwe bestemming krijgt. Een honden- en kattenpension wordt beschouwd als een aan de landbouw verwante activiteit. Het betreft immers het houden van dieren.*

*Het gevraagde wordt voorzien in de bestaande gebouwen. Het is niet duidelijk of het gebouw zelf integraal behouden wordt en conform de vergunde situatie is, omdat er geen voldoende duidelijke aanvraagplannen bijgebracht werden. Uit plaatsbezoek blijken een aantal afwijkingen op de op plan vergunde toestand. Een correcte beoordeling van de aanvraag is niet evident gelet op de ontbrekende gegevens.*

*Afgaande op wat er nu ligt aan gegevens lijkt het ernaar uit te zien dat het gevraagde voornamelijk de interne herinrichting betreft van het bestaande stalgebouw. Daarnaast worden er tegen de zijgevels buitenrennen voorzien op een betonnen plaat waar voordien paardenpaddocks waren. Zoals reeds gesteld bestaat er onduidelijkheid over de hoeveelheid nieuwe verhardingen en over de wijze van hemelwater- en faecaliënopvang. Hierover ontbreken eveneens alle gegevens in het aanvraagdossier.*

*Wanneer ervan uitgegaan wordt dat het bestaande gebouw (nagenoeg) geen enkele constructieve wijziging heeft ondergaan (wat gelet op het ontbreken van doorsnede en geveltekeningen niet duidelijk is, het plaatsbezoek bracht hierin wel verduidelijking), kan het voorzien van deze nieuwe functie ook ruimtelijk aanvaard worden. Het voorzien van dergelijke bestemmingen in bestaande landbouwgebouwen geniet absoluut de voorkeur.*

*Aangezien het een bestaande stal is die geen volumewijzigingen ondergaat is de visuele impact in het landschap verwaarloosbaar. Bovendien vormt het complex een cluster met het zuidelijke gelegen landbouwbedrijf en wordt de ganse site nagenoeg volledig met groen ingebufferd t.o.v. de omliggende percelen.*

*Wat het hinderaspect betreft wordt ervan uitgegaan dat de belasting op de omgeving evenwaardig is aan die van een stoeterij, de voorgaande functie van het gevraagde gebouw. Het verkeer van en naar de locatie zal niet noemenswaardig toenemen, gelet op het beperkte aantal dieren en gelet*

*De dichtstbij zijnde woningen bevinden zich op meer dan 100m van het gevraagde (ongeveer 140m en 150m). De overige sporadisch voorkomende woningen bevinden zich op meer dan 200m en zelfs 300m van de bestaande stalling. De activiteit vindt hoofdzakelijk binnen plaats maar er zijn ook buitenrennen en een omheinde ruimte is waar te nemen op de foto's. Er zal dus wel degelijk geluid zijn afkomstig van blaffende honden. Gelet op de aanzienlijke afstand van het gevraagde t.o.v. de enkele (voornamelijk bedrijfs-)woningen in de omgeving, dient geoordeeld te worden dat ook de geluidshinder tot een minimum beperkt is.*

*Bovendien stelt de beroeper dat hij verschillende maatregelen zal nemen om eventuele geluidshinder voor omwonenden tot een minimum te beperken. Op het summiere plan wordt een geluidswering schematisch aangeduid, doch ook hierover wordt geen informatie gegeven. De honden worden dagelijks uitgelaten zodat zij kalmer zijn en door een scherm kunnen en de honden in tegenover elkaar liggende hokken elkaar niet zien. Na 19.00u zullen de honden niet meer buiten komen. Deze zaken kunnen als voorwaarde opgelegd worden.*

*Momenteel zijn er echter onvoldoende gegevens beschikbaar om een afdoende ruimtelijke beoordeling van het gevraagde te maken (gelet op voorgaande). Het gevraagde ligt ongunstig voor omwille van het ontbreken van deze gegevens enerzijds en omwille van discrepanties tussen vergunde toestand en werkelijke toestand.*

*...*

In een aanvullend verslag van 26 januari 2017 stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar nog het volgende:

*“ ...*

*In zitting van 22 december 2016 behandelde de deputatie het dossier dat de functiewijziging van paardenstal naar honden- en kattenpension als voorwerp heeft.*

*In deze zitting besliste de deputatie het dossier te verdagen om de aanvrager de gelegenheid te geven aangepaste plannen bij te brengen om tegemoet te komen aan de opmerkingen gemaakt in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*De aanvrager brengt deze aangepaste plannen bij. Deze plannen brengen verduidelijking voor wat betreft de volgende punten:*

- Duidelijke indeling van het voormalige stalgebouw.*
- Aanduiding te regulariseren poortopening op zowel de grondplannen als geveltekeningen.*
- Aanduiding openingen tussen voormalige stalgebouw en nieuwe buitenkennels. Meerdere openingen met een breedte van 40cm en een hoogte van 70cm worden voorzien.*
- Betonverhardingen en de afmetingen ervan worden nu duidelijk weergegeven op plan. Deze nieuwe betonverhardingen doen dienst als fundering voor de buitenkennels en*

*vangen niet alleen hemelwater maar ook fecaliën op van de dieren. De vaste fecaliën worden door de aanvrager opgeschept, vloeibare fecaliën alsook hemelwater zal aflopen naar een 2 infiltratievoorzieningen. De totale oppervlakte van de verhardingen bedraagt 355m<sup>2</sup>.*

*Uit deze verduidelijkende plannen blijkt dat er sprake is van zeer beperkte constructieve wijzigingen namelijk de bestaande, onvergunde poortopening en de kleine openingen tussen de hondenkennels binnen en de buitenrennen. Vermits deze wijzigingen echter van beperkte aard zijn en het gebouw fundamenteel nauwelijks aanpassingen ondergaat voor de nieuwe functie, vermits de bijgebrachte plannen en het plaatsbezoek voldoende informatie bieden, wordt besloten dat een volledige beoordeling van de aanvraag mogelijk is.*

*Daarnaast worden ook bedenkingen gemaakt bij de afvoer van het afvalwater van de betonverhardingen. Het is niet aangeraden om dierlijke fecaliën zomaar te laten infiltreren in de bodem. De verhardingen dienen beschouwd te worden als dermate vervuild dat het hemelwater als afvalwater beschouwd moet worden. Daarom moeten zowel fecaliën, poetswater als hemelwater afgevoerd worden naar de huishoudelijk afvalwaterriolering.*

*De aanvrager brengt een tweede maal een aangepast plan bij waarbij de afvoeren van de betonverhardingen aangesloten worden op de bestaande septische put. Omwille van de grote oppervlaktes wordt opgelegd dat een aparte septische put voorzien wordt alleen voor de nieuwe betonverhardingen.*

*...*

Na de hoorzitting van 20 december 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 februari 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“... ”*

*De aanvraag betreft de regularisatie van een omvorming van een bestaande paardenstal naar een honden- en kattenpension. De stal werd destijds aangevraagd door een stoeterij, er was destijds, voor zover geweten, niet expliciet sprake van een manegefunctie, zodoende gaat het hier in principe niet om een zonevreemde functiewijziging (van manege naar pension) aangezien een stoeterij een para-agrarische functie uitmaakt. Een honden- en kattenpension wordt in principe eveneens beschouwd als een para-agrarische activiteit en is derhalve aanvaardbaar in agrarisch gebied. Ook het advies van het departement Landbouw en Visserij is van deze strekking en derhalve gunstig.*

*De aanvraag voldoet niet aan het uitvoeringsbesluit betreffende de dossiersamenstelling. De bijgebrachte aanvraagplannen zijn te onduidelijk om een behoorlijke beoordeling van de aanvraag te maken.*

*Er dient opgemerkt te worden dat de bijgebrachte plannen zeer summier van aard zijn. De enige plannen die ingediend werden zijn het originele aanvraagplan voor de regularisatie van woning en paardenstal en een handgetekend grondplan van de indeling van de bestaande stal met honden- en kattenkennels. Een overzichtsplan van de huidige toestand ontbreekt. Er is geen totaaloverzicht van wat er oorspronkelijk is en wat er in feite verandert, m.a.w. wat er aangevraagd wordt t.o.v. de bestaande en vergunde toestand.*

*Bij een regularisatie dient steeds weergegeven te worden wat de bestaande toestand is, wat de vergunde toestand is en wat de gewenste toestand zal zijn. Dit is hier niet het geval.*



*Uit de vergelijking van de plannen van de voorgaande aanvraag voor de regularisatie van de stalgebouwen en het huidige grondplan, kan min of meer afgeleid worden dat de footprint identiek is aan de situatie op plan. Echter ontbreken ook de geveltekeningen en doorsnede van de huidige toestand waardoor er evenmin op plan zichtbaar is of er wijzigingen zijn doorgevoerd t.o.v. de vergunde toestand.*

*De aanvraag betreft een functiewijziging maar uit de plannen kan niet opgemaakt worden of er geen constructieve werken uitgevoerd werden. Wel zijn er een aantal discrepanties op te merken. Op het originele regularisatieplan werd de huidige indeling van de stallen met honden- en kattenkennels getekend. De paddocks werden vervangen door buitenkennels. Opvallend is dat de deuren van de voormalige paardenstallen helemaal niet overeenkomen met de indeling van deze kennels. Op datzelfde grondplan van de regularisatieaanvraag wordt er op de 'achtergevel' eveneens een poort met de hand ingetekend die volgens de beroeper bestaand is maar toch geen deel uitmaakte van de originele regularisatieaanvraag en nu de ontsluiting vormt van een interne gang die ontstaan is door de huidige indeling met kennels. Uit plaatsbezoek d.d. 15/12/2016 blijkt de poort inderdaad aanwezig in de achtergevel maar dus niet vergund volgens de regularisatieplannen. Eveneens zijn er kleine openingen in de gevels gecreëerd om de honden van de binnenkennels naar de buitenkennels te laten gaan. Daarnaast zijn er grote betonverhardingen voorzien voor- en achteraan de stal daar waar vroeger de onverharde paddocks waren. De werkelijke toestand stemt derhalve niet overeen met de vergunde toestand.*

*Daarnaast is het niet zeker of de correcte procedure werd gevolgd. Een functiewijziging kan met een beperkte dossiersamenstelling worden aangevraagd en zonder architect, wanneer er geen sprake is van constructieve wijzigingen. Uit de vergelijkingen van het aanwezige planmateriaal en uit het plaatsbezoek blijkt dat er vergunningsplichtige constructieve wijzigingen zijn doorgevoerd. De aanvraag had ingediend moeten worden met een volledige dossiersamenstelling.*

*De aanvrager brengt in graad van beroep aangepaste plannen bij om aan voormelde opmerkingen tegemoet te komen.*

*Deze plannen brengen verduidelijking voor wat betreft de volgende punten:*

- Duidelijke indeling van het voormalige stalgebouw.*
- Aanduiding te regulariseren poortopening op zowel de grondplannen als geveltekeningen.*
- Aanduiding openingen tussen voormalige stalgebouw en nieuwe buitenkennels. Meerdere openingen met een breedte van 40cm en een hoogte van 70cm worden voorzien.*
- Betonverhardingen en de afmetingen ervan worden nu duidelijk weergegeven op plan. Deze nieuwe betonverhardingen doen dienst als fundering voor de buitenkennels en vangen niet alleen hemelwater maar ook fecaliën op van de dieren. De vaste fecaliën worden door de aanvrager opgeschept, vloeibare fecaliën alsook hemelwater zal aflopen naar 2 infiltratievoorzieningen. De totale oppervlakte van de verhardingen bedraagt 355m<sup>2</sup>.*

*Uit deze verduidelijkende plannen blijkt dat er sprake is van zeer beperkte constructieve wijzigingen namelijk de bestaande, onvergunde poortopening en de kleine openingen tussen de hondenkennels binnen en de buitenrennen. Vermits deze wijzigingen echter van beperkte aard zijn en het gebouw fundamenteel nauwelijks aanpassingen ondergaat voor de nieuwe functie, vermits de bijgebrachte plannen en het plaatsbezoek voldoende informatie bieden, wordt geoordeeld dat een volledige beoordeling van de aanvraag mogelijk is.*

*De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.*

*De aanvraag doorstaat de watertoets mits het opleggen van voorwaarden.*

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Het voorliggende project omvat een toename van de verhardingen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.*

*De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.*

*Uit de aanvraagplannen en uit plaatsbezoek blijkt reeds dat de bestaande dakoppervlakte niet toeneemt. Er is echter geen duidelijkheid met betrekking tot de betonverharding onder de buitenkennels die niet terug te vinden is op de foto's van de vroegere toestand, noch op de originele aanvraagplannen voor de regularisatie van de stal. Uit plaatsbezoek blijkt dat de buitenkennels op een waterdichte betonnen verharding staan die recent werd aangebracht. Deze verharding is iets groter dan de hokken zelf dus in totaal gaat het hier om een bijkomende hoeveelheid verhardingen van ongeveer 200 à 250m<sup>2</sup> (ruwe schatting op basis van plaatsbezoek). Volgens de beroeper zouden deze afwateren via een goot naar een bestaande sterfput met overloop naar de gracht. Deze manier van afwateren is niet conform de hemelwaterverordening. Er dient bovendien een plan te zijn van deze afwatering zodat de watertoets naar behoren kan gebeuren.*

*De aanvrager brengt in graad van beroep een plan bij waarop duidelijk de bijkomende verhardingen aangeduid staan, eveneens wordt een aanstipformulier hemelwater bijgebracht. De verhardingen onder de rennen zullen afwateren naar 2 infiltratiezones.*

*Er worden bedenkingen gemaakt bij deze manier van afvoeren van het afval- en regenwater van de betonverhardingen. Het is niet aangeraden om dierlijke fecaliën zomaar te laten infiltreren in de bodem. De verhardingen dienen beschouwd te worden als dermate vervuild dat het hemelwater als afvalwater beschouwd moet worden. Daarom moeten zowel fecaliën, poetswater als hemelwater afgevoerd worden naar de huishoudelijk afvalwaterriolering.*

*De aanvrager brengt een tweede maal een aangepast plan bij waarbij de afvoeren van de betonverhardingen aangesloten worden op de bestaande septische put. Omwille van de grote oppervlaktes wordt opgelegd dat een aparte septische put voorzien wordt alleen voor de nieuwe betonverhardingen.*

*De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*Beschrijving omgeving:*

*De omgeving is uitgesproken landelijk met een open en nog tamelijk ongerept agrarisch landschap bestaande uit velden en akkers. Langsheen de wegen die het landschap doorkruisen bevinden zich nog verschillende landbouwvestigingen en hier en daar een zonevreemde woning.*

*Het perceel van de aanvraag is bebouwd met een bestaande woning en een stalgebouw. De aanvraag heeft betrekking op een nieuwe functie binnen dit bestaande stalgebouw. Beide constructies bevinden zich ten zuiden van het perceel, nagenoeg pal naast het zuidelijk gelegen perceel dat bebouwd is met een agrarisch bedrijf. Het perceel wordt omgeven door bomen. Ten noorden van het gevraagde bevindt zich een voormalige paddock en weiland.*

*De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*Toelichting*

*Uit voorgaande blijkt dat het gevraagde functioneel inpasbaar is temeer daar een bestaande landbouwsite hiermee een nieuwe bestemming krijgt. Een honden- en kattenpension wordt beschouwd als een aan de landbouw verwante activiteit. Het betreft immers het houden van dieren.*

*Het gevraagde wordt voorzien in de bestaande gebouwen. Het is niet duidelijk of het gebouw zelf integraal behouden wordt en conform de vergunde situatie is, omdat er geen voldoende duidelijke aanvraagplannen bijgebracht werden. Uit plaatsbezoek blijken een aantal afwijkingen op de op plan vergunde toestand. Een correcte beoordeling van de aanvraag is niet evident gelet op de ontbrekende gegevens.*

*Afgaande op wat er nu ligt aan gegevens lijkt het ernaar uit te zien dat het gevraagde voornamelijk de interne herinrichting betreft van het bestaande stalgebouw. Daarnaast worden er tegen de zijgevels buitenrennen voorzien op een betonnen plaat waar voordien paardenpaddocks waren. Zoals reeds gesteld bestaat er onduidelijkheid over de hoeveelheid nieuwe verhardingen en over de wijze van hemelwater- en fecaliënopvang. Hierover ontbreken eveneens alle gegevens in het aanvraagdossier.*

*Wanneer ervan uitgegaan wordt dat het bestaande gebouw (nagenoeg) geen enkele constructieve wijziging heeft ondergaan (wat gelet op het ontbreken van doorsnede en geveltekeningen niet duidelijk is, het plaatsbezoek bracht hierin wel verduidelijking), kan het voorzien van deze nieuwe functie ook ruimtelijk aanvaard worden. Het voorzien van dergelijke bestemmingen in bestaande landbouwgebouwen geniet absoluut de voorkeur. Aangezien het een bestaande stal is die geen volumewijzigingen ondergaat is de visuele impact in het landschap verwaarloosbaar. Bovendien vormt het complex een cluster met het zuidelijke gelegen landbouwbedrijf en wordt de ganse site nagenoeg volledig met groen ingebufferd t.o.v. de omliggende percelen.*

*Wat het hinderaspect betreft wordt ervan uitgegaan dat de belasting op de omgeving evenwaardig is aan die van een stoeterij, de voorgaande functie van het gevraagde gebouw. Het verkeer van en naar de locatie zal niet noemenswaardig toenemen, gelet op het beperkte aantal dieren.*

*De dichtstbij zijnde woningen bevinden zich op meer dan 100m van het gevraagde (ongeveer 140m en 150m). De overige sporadisch voorkomende woningen bevinden zich op meer dan 200m en zelfs 300m van de bestaande stalling. De activiteit vindt hoofdzakelijk binnen plaats maar er zijn ook buitenrennen en een omheinde ruimte is waar te nemen op de foto's. Er zal dus wel degelijk geluid zijn afkomstig van blaffende honden. Gelet op de aanzienlijke afstand van het gevraagde t.o.v. de enkele (voornamelijk bedrijfs-)woningen in de omgeving, dient geoordeeld te worden dat ook de geluidshinder tot een minimum beperkt is.*

*Bovendien stelt de beroeper dat hij verschillende maatregelen zal nemen om eventuele geluidshinder voor omwonenden tot een minimum te beperken. Op het summiere plan wordt een geluidswering schematisch aangeduid, doch ook hierover wordt geen informatie gegeven. De honden worden dagelijks uitgelaten zodat zij kalmer zijn en door een scherm kunnen de honden in tegenover elkaar liggende hokken elkaar niet zien. Na 19.00u zullen de honden niet meer buiten komen.*

*...*

*Voorwaardelijke vergunning wordt verleend volgens de in graad van beroep bijgebrachte plannen en onder de voorwaarde dat een bijkomende septische put van 5.000 liter voorzien wordt.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST – BETALING VAN HET ROLRECHT**

1.

Overeenkomstig artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet is de tussenkomende partij een rolrecht van 100 euro verschuldigd. Artikel 21, §5 DBRC-decreet bepaalt dat het verschuldigde rolrecht binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening van de brief waarbij de tussenkomende partij op de hoogte wordt gesteld van het verschuldigde bedrag, wordt gestort. Indien het rolrecht niet tijdig betaald is, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.

2.

De tussenkomende partij werd met een aangetekende brief van 20 februari 2018 verzocht om het rolrecht te betalen. De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij het rolrecht op 14 maart 2018 laattijdig heeft betaald.

In haar schriftelijke uiteenzetting betwist de tussenkomende partij niet dat zij met een aangetekende brief van 20 februari 2018 werd uitgenodigd om het rolrecht te betalen en zij op 14 maart 2018 betaald heeft. Zij zet echter reeds uiteen dat zij het voorziene rolrecht dan pas betaald heeft, met dien verstande dat de brief veel later bij haar is toegekomen. Het is volgens de tussenkomende partij aan de verzender om te bewijzen wanneer voormelde brief bij haar is toegekomen. Dit bewijs wordt niet geleverd en zij beroept zich dan ook op de onoverwinnelijke dwaling, hetzij overmacht.

3.

Gelet op het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, heeft de tussenkomende partij de mogelijkheid gekregen om nadere toelichting te geven over de redenen van de laattijdige betaling van het rolrecht.

Op de zitting van 7 augustus 2018 is mondeling tegenspraak gevoerd over de laattijdige betaling van het rolrecht door de tussenkomende partij. Zij stelt in essentie nogmaals dat de brief tot uitnodiging tot betaling van het rolrecht later is aangekomen dan 20 februari 2018 en het rolrecht onmiddellijk na ontvangst van deze brief werd voldaan. Een bewijs van aanbidding van de brief tot betaling rolrecht kon zij evenwel niet voorleggen.

4.

Artikel 6 Procedurebesluit luidt als volgt:

*“De betekening met een aangetekende brief wordt, behalve in geval van bewijs van het tegendeel door de geadresseerde, geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief. De datum van aanbidding door de postdiensten geldt, niet de feitelijke kennisneming van de beveiligde zending op een later tijdstip. De datum van de poststempel heeft bewijskracht zowel voor de verzending als voor de ontvangst.*

*De betekening door afgifte tegen ontvangstbewijs wordt geacht plaats te vinden op de datum van het ontvangstbewijs.*

*...*

Uit voormeld artikel volgt dat de betekening van de brief tot betaling rolrecht wordt geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief. Er wordt niet betwist dat de betreffende aangetekende brief gedateerd is op dinsdag 20 februari 2018. De betekening wordt dan ook geacht te hebben plaats gevonden op woensdag 21 februari 2018. De vervaldag tot het betalen van het rolrecht is donderdag 8 maart 2018.

De tussenkomende partij brengt geen enkel bewijs bij dat de betekening van de brief tot betaling rolrecht plaats heeft gevonden op een andere dag dan de dag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief. De Raad stelt dan ook vast dat de betaling van het verschuldigde rolrecht laattijdig gebeurd is en dat de tussenkomende partij geen redenen aantoont van onoverkomelijke dwaling of overmacht.

De laattijdige betaling van het door de tussenkomende partij verschuldigde rolrecht heeft tot gevolg dat de tussenkomst onontvankelijk is. Er kan dan ook geen rekening gehouden worden met de standpunten van de tussenkomende partij bij de beoordeling van de vordering tot vernietiging.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

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

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), artikel 4.3.1., § 1, 1°, a) VCRO, en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) in samenhang gelezen met het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de verwerende partij ten onrechte heeft geoordeeld dat het aangevraagde principeel verenigbaar is met de gewestplanbestemming agrarisch gebied. Zij citeren rechtspraak van de Raad van State waarin werd geoordeeld dat een pension voor honden en katten niet verenigbaar is met de bestemming agrarisch gebied. Een dierenpension heeft geen uitstaans met het begrip “landbouw” en kan ook niet als “para-agrarisch” worden bestempeld.

Het aangevraagde dierenpension is dan ook zonevreemd, wat eveneens wordt bevestigd in artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Het zonevreemd karakter van de aangevraagde inrichting was daarenboven ook, naar luid van het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de reden voor de organisatie van een openbaar onderzoek.

2.

In hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen ondergeschikt nog dat artikel 4.4.23 VCRO geen toepassing kan vinden. Toepassing van voormeld artikel vereist dat het betrokken gebouw of gebouwencomplex hoofdzakelijk vergund is. Een constructie zal slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ook de functie van deze constructie hoofdzakelijk vergund is. Vermits het om de regularisatie van een functiewijziging gaat, staat vast dat de functie op het moment van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag niet hoofdzakelijk vergund was.

## Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij een functiewijziging van manege naar dierenpension voor honden en katten. Het vergunde is gelegen in agrarisch gebied waarvoor het toepasselijk bestemmingsvoorschrift in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“ ...

*4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens 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. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.*

...”

Uit deze bepaling volgt dat de agrarische gebieden enkel mogen 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 die op grond van voormelde bepaling over het administratief beroep uitspraak moet doen, zal dan ook moeten onderzoeken of de aangevraagde handelingen en constructies noodzakelijk zijn voor het bedrijf dat de aanvraag indient, waarbij zij moet nagaan of de aanvrager al dan niet een agrarisch of een para-agrarisch bedrijf heeft.

Artikel 11.4.1. van het Inrichtingsbesluit definieert het begrip “para-agrarisch” bedrijf niet. Deze term dient dan ook in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen. Het komt aan de Raad toe te onderzoeken en te oordelen of de verwerende partij aan dat begrip een juiste draagwijdte gegeven heeft gelet op de concrete gegevens van het dossier.

Een para-agrarisch bedrijf kan worden omschreven als een onderneming waarvan de activiteit nauw bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is. Het bedrijf moet wel niet noodzakelijk een grondgebonden karakter hebben. Er valt ook niet in te zien waarom een para-agrarisch bedrijf geen commercieel, ambachtelijk of industrieel karakter zou mogen hebben evenwel op voorwaarde dat deze activiteiten een werkelijke band met de (para)agrarische activiteit vertonen, in de zin dat zij betrekking hebben op goederen of producten afkomstig van de landbouw of aldaar een verwerking of bewerking hebben ondergaan.

Anders dan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, beschikt de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming niet over een appreciatiebevoegdheid. Zij kan enkel nagaan of het aangevraagde al dan niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming en zij dient hiervoor de feitelijke en concrete elementen van het dossier te beoordelen. Het bepalen van de werkelijke aard van het bedrijf en de activiteiten van de tussenkomende partij is een feitelijke vaststelling.

De Raad kan in verband met de verenigbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming dan ook enkel nagaan of de motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen, deze beslissing wettig kunnen verantwoorden. De Raad kan zich wat de feitelijke beoordeling van het voorwerp van de aanvraag betreft niet in de plaats stellen van de verwerende partij maar is enkel bevoegd na te gaan of deze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of deze correct werden beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot de genomen beslissing is kunnen komen. De Raad kan daarbij enkel met de formeel in de beslissing tot uiting gebrachte motieven rekening houden en er kan geen rekening gehouden worden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

2.

De bestreden beslissing beperkt er zich toe te stellen: *“de stal werd destijds aangevraagd door een stoeterij, er was destijds, voor zover geweten, niet expliciet sprake van een manegefunctie, zodoende gaat het hier in principe niet om een zonevreemde functiewijziging (van manege naar pension) aangezien een stoeterij een para-agrarische functie uitmaakt. Een honden- en kattenpension wordt in principe eveneens beschouwd als een para-agrarische activiteit en is derhalve aanvaardbaar in agrarisch gebied.”*.

Het is nochtans verre van evident om de betrokken exploitatie te beschouwen als een para-agrarische activiteit omdat ze niet gericht is op de productie van vruchten, gewassen of vee, noch onmiddellijk aansluit bij of afgestemd is op de landbouw, zelfs in de ruime zin. Het exploiteren van een dierenpension waar honden en katten worden gehouden heeft geen betrekking op goederen of producten afkomstig van de landbouw of die aldaar een verwerking of bewerking hebben ondergaan.

De bestreden beslissing bevat derhalve niet de minste aanwijzing van de motieven die de verwerende partij ertoe hebben gebracht om de inrichting als een para-agrarisch bedrijf te beschouwen. Nochtans gaat de verwerende partij met dit standpunt rechtstreeks in tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen die, onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State, stelt dat het aangevraagde principieel in strijd is met de gewestplanbestemming. Gelet hierop had de verwerende partij des te zorgvuldiger en afdoende moeten motiveren waarom zij tot een andersluidende beoordeling komt.

De overweging in de bestreden beslissing dat het advies van het departement Landbouw en Visserij van dezelfde strekking is en derhalve gunstig, kan dit gebrek niet goedmaken. De Raad merkt hierbij op dat dit advies slechts strikt voorwaardelijk gunstig is voor zover het zuiver het bijhouden van honden en katten betreft en niet gecombineerd wordt met dienstverlening zoals “toiletage” van honden en katten of een verkoopsruimte. Slechts het zuiver bijhouden van honden en katten, zonder verdere dienstverlening kan volgens het advies gevat worden onder een bijzonder landbouwaanverwant para-agrarisch bedrijf. Eerder in haar advies stelt het departement Landbouw en Visserij echter uitdrukkelijk dat de aanvrager ook hondengedragstherapie aanbiedt, wat als een dienstverlening dient te worden beschouwd.

Gelet op het voorgaande oordeelt de Raad dan ook dat de bestreden beslissing genomen werd met schending van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit.

3.

Ten overvloede stelt de Raad vast dat het aangevraagde niet onder het toepassingsgebied van een zonevreemde functiewijziging overeenkomstig artikel 4.4.23 VCRO kan vergund worden. De toepassing van voorgaand artikel veronderstelt een hoofdzakelijk vergund gebouw of gebouwencomplex. De vereiste van het hoofdzakelijk vergund karakter houdt overeenkomstig



artikel 4.1.1, 7° VCRO in dat het gebouw ook naar functie hoofdzakelijk vergund moet zijn op het ogenblik van de aanvraag.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing onder meer vast dat de aanvraag een regularisatie betreft van een bestaande paardenstal naar honden- en kattenpension. Het gaat om een reeds uitgevoerde situatie waarbij het bestaande gebouw intern werd opgedeeld voor het creëren van afzonderlijke hokken. De verwerende partij stelt ook vast dat het dossier geen overzichtsplan van de huidige toestand bevat zodat er geen totaaloverzicht is van wat er wordt aangevraagd ten opzichte van de bestaande en vergunde toestand.

Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook minstens impliciet dat de voorwaarden voor een eventuele toepassing van artikel 4.4.23 VCRO niet vervuld zijn.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede en derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikelen 4.3.1, § 1, 2° lid, 4.7.13 en 4.7.14 VCRO, de artikelen 2 tot en met 5 en de artikelen 15 tot en met 18 van het besluit van 28 mei 2004 van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling), artikel 4, 5° van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect (hierna: Besluit Vrijstelling Architect), in samenhang gelezen met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

In dit middel menen de verzoekende partijen dat de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend met betrekking tot een onvolledige vergunningsaanvraag. De aanvraag bevat immers niet de noodzakelijke gegevens en laat geen onderzoek ten gronde toe.

In hoofddorde stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk overweegt dat er vergunningsplichtige constructieve wijzigingen zijn doorgevoerd. De verwerende partij besluit dan ook dat een uitgebreide dossiersamenstelling noodzakelijk was. De vergunningsaanvraag diende dan ook als onvolledig te worden verklaard.

Ondergeschikt betogen de verzoekende partijen dat de aanvraag niet voldoet aan de vereisten voor een eenvoudige dossiersamenstelling. Zo ontbraken onder meer de grondplannen van de bestaande toestand en van de geplande werken, met vermelding van de belangrijkste afmetingen en de gevelaanzichten met vermelding van de belangrijkste hoogtematen en de te gebruiken materialen en met, als ze voorkomt, de aanzet van de gevelaanzichten van bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd.

In ieder geval liet de vergunningsaanvraag geen beoordeling ten gronde toe. De verwerende partij overweegt hierover dat de bijgebrachte plannen te onduidelijk zijn om een beoordeling van de aanvraag te maken en gaat vervolgens in detail in op de verschillende onduidelijkheden en gebrekkigheden. Dat de ingediende vergunningsaanvraag niet toeliet om een beoordeling ten gronde te maken, blijkt ook uit de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zo is de verwerende partij verplicht om zelf hypothesen uit te werken zodat zij haar beoordeling op dit punt kan vervolledigen.

2.

De verzoekende partijen voeren in hun derde middel de schending aan van de artikelen 4.3.1, § 1, leden 2 en 3 en 4.7.15 VCRO, de artikelen 3 en 11 van het besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken), in samenhang gelezen met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten in dit middel uiteen dat de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, lid 2 en 3 VCRO cumulatief zijn en er een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek. De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële vormvereiste en deze had *in casu* betrekking op een aanvraag die niet voldeed aan het uitvoeringsbesluit betreffende de dossiersamenstelling en waarvan de bijgebrachte plannen te onduidelijk waren om te komen tot een behoorlijke beoordeling van de aanvraag. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag, zoals deze in het openbaar onderzoek werd gelegd, derde-belanghebbenden niet toeliet om op een nuttige en wel geïnformeerde manier opmerkingen en bezwaren te formuleren.

De tussenkomen partij heeft aan de opmerkingen van het vergunningverlenend bestuur tegemoet willen komen en heeft daarom in graad van beroep aangepaste plannen ingediend. Deze betreffen volgens de verzoekende partijen echter noodzakelijke verduidelijkingen, aangezien de vergunning wordt verleend volgens de in graad van beroep bijgebrachte plannen. De verwerende partij bevestigt volgens de verzoekende partijen dat de in graad van beroep aangebrachte plannen een essentieel karakter hebben, waardoor de aanvraag essentieel werd gewijzigd. Er diende dan ook een nieuw openbaar onderzoek te worden georganiseerd. Door geen nieuw openbaar onderzoek te organiseren heeft de verwerende partij ook zichzelf verhinderd om met kennis van zaken te oordelen over de aanvraag.

3.

De verzoekende partijen voegen niets wezenlijks toe in hun toelichtende nota.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.7.14, §1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

*“§1. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde gaat na of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. (...)*

*Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 4.7.13, en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.”*

Op grond van artikel 4.7.13 tweede lid VCRO wordt de Vlaamse regering gemachtigd nadere regelen te bepalen omtrent de opbouw van het aanvraagdossier. Aan deze bepaling werd uitvoering gegeven met het Besluit Dossiersamenstelling.

2.

Op grond van artikel 2 van het Besluit Dossiersamenstelling *juncto* artikel 4, 5° van het Besluit Vrijstelling Architect kan een aanvraagdossier voor een functiewijziging worden ingediend volgens de procedure voor een eenvoudige dossiersamenstelling.

De bestreden beslissing overweegt ter zake:

“ ...

*Daarnaast is het niet zeker of de correcte procedure werd gevolgd. Een functiewijziging kan met een beperkte dossiersamenstelling worden aangevraagd en zonder architect, wanneer er geen sprake is van constructieve wijzigingen. Uit de vergelijkingen van het aanwezige planmateriaal en uit het plaatsbezoek blijkt dat er vergunningsplichtige constructieve wijzigingen zijn doorgevoerd. De aanvraag had ingediend moeten worden met een volledige dossiersamenstelling.*

*De aanvrager brengt in graad van beroep aangepaste plannen bij om aan voormelde opmerkingen tegemoet te komen.*

... ”

*Uit deze verduidelijkende plannen blijkt dat er sprake is van zeer beperkte constructieve wijzigingen namelijk de bestaande, onvergunde poortopening en de kleine openingen tussen de hondenkennels binnen en de buitenrennen. Vermits deze wijzigingen echter van beperkte aard zijn en het gebouw fundamenteel nauwelijks aanpassingen ondergaat voor de nieuwe functie, vermits de bijgebrachte plannen en het plaatsbezoek voldoende informatie bieden, wordt geoordeeld dat een volledige beoordeling van de aanvraag mogelijk is.*

... ”

Artikel 4, 5° van het Besluit Vrijstelling Architect bepaalt:

*“5° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, en voorzover deze functiewijziging noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengt, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigt;”*

Samen met de verzoekende partijen stelt de Raad vast de verwerende partij op een kennelijk onzorgvuldige wijze gehandeld heeft. Uit bovenstaande motivering blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat er vergunningsplichtige constructieve wijzigingen zijn doorgevoerd en de aanvraag had ingediend moeten worden met een volledige dossiersamenstelling. Hieruit volgt ondubbelzinnig dat de verwerende partij oordeelt dat het aanvraagdossier niet via de procedure van een eenvoudige dossiersamenstelling kon lopen.

De verwerende partij geeft aan haar eigen vaststelling echter geen gevolg en overweegt enkele alinea's verder dat gelet op het beperkt karakter van de constructieve wijzigingen, een volledige beoordeling van de aanvraag mogelijk is.

Artikel 4, 5° van het Besluit Vrijstelling Architect maakt geen onderscheid of de constructieve wijziging al dan niet beperkt van aard is. Zodra de aangevraagde functiewijziging een constructieve wijziging met zich meebrengt, valt zij niet langer onder het toepassingsgebied van voormeld artikel. Het aanvraagdossier dient dan volgens Hoofdstuk V van het Besluit Dossiersamenstelling een uitgebreide dossiersamenstelling te bevatten.

3.

Ondergeschikt stelt de Raad nog vast dat het aanvraagdossier niet conform artikel 3 van het Besluit Dossiersamenstelling werd ingediend. De ter zake relevante delen van artikel 3 van het Besluit Dossiersamenstelling luidden op het ogenblik van de bestreden beslissing onder meer als volgt:

*“Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 2 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken:*

*...*

*2° de tekeningen van de geplande werken, ondertekend door de aanvrager, voorzien van de legende van de gebruikte symbolen en aanduidingen, en met minstens:*

*...*

*b) de tekeningen van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/100 met minstens:*

*...*

*2) de grondplannen van de bestaande toestand en van de geplande werken, met vermelding van de belangrijkste afmetingen;*

*3) de gevelaanzichten met vermelding van de belangrijkste hoogtematen en de te gebruiken materialen en met, als ze voorkomt, de aanzet van de gevelaanzichten van bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd, weer te geven tot op minstens twee meter met vermelding van de gebruikte uitwendige materialen van die bebouwing;*

*4) de vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd;*

*5) constructieve tekeningen van de geplande werken.*

*...”*

Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt dat de aanvraag enkel een origineel aanvraagplan bevat voor de regularisatie van de woning en paardenstal en een handgetekend grondplan van de indeling van de bestaande stal met honden- en kattenkennels.

Een overzichtsplan van de huidige toestand, een totaaloverzicht van wat wordt aangevraagd ten opzichte van de bestaande en vergunde toestand, geveltekeningen en doorsnede van de huidige toestand en een plan inzake afwatering ontbreken. De verwerende partij overweegt uitdrukkelijk dat de aanvraag niet voldoet aan het Besluit Dossiersamenstelling. Wederom geeft zij aan haar vaststelling echter niet het gepaste gevolg.

De onvolledigheid van de aanvraag komt ook meermaals aan bod bij de beoordeling in de bestreden beslissing. Door het ontbreken van deze plannen overweegt de verwerende partij dat het niet zichtbaar is of er wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van de vergunde toestand en een afwateringsplan vereist is om de watertoets naar behoren te onderzoeken. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening stelt de verwerende partij eveneens dat een correcte beoordeling van de aanvraag niet evident is gelet op de ontbrekende gegevens. Bij haar beoordeling moet zij vervolgens zelf enkele hypothesen maken om de aanvraag verenigbaar te achten.

Gelet op het voorgaande komt de Raad tot de vaststelling dat de bestreden beslissing kennelijk onzorgvuldig is en in strijd met de artikelen 2 en 3 van het Besluit Dossiersamenstelling en artikel 4, 5° van het Besluit Vrijstelling Architect.

4.

Om tegemoet te komen aan de tekortkomingen en onduidelijkheden van het aanvraagdossier, zoals vastgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dient de tussenkomende partij in graad van administratief beroep aangepaste plannen in. Uit de bestreden beslissing blijkt dat deze plannen op volgende punten verduidelijking brengen:

*“ ...*

- Duidelijke indeling van het voormalige stalgebouw;*

- Aanduiding te regulariseren poortopening op zowel de grondplannen als geveltekeningen.
- Aanduiding openingen tussen voormalige stalgebouw en nieuwe buitenkennels. Meerdere openingen met een breedte van 40cm en een hoogte van 70cm worden voorzien.
- Betonverhardingen en de afmetingen ervan worden nu duidelijk weergegeven op plan. Deze nieuwe betonverhardingen doen dienst als fundering voor de buitenkennels en vangen niet alleen hemelwater maar ook fecaliën op van de dieren. De vaste fecaliën worden door de aanvrager opgeschept, vloeibare fecaliën alsook hemelwater zal aflopen naar 2 infiltratievoorzieningen. De totale oppervlakte van de verhardingen bedraagt 355m<sup>2</sup>.  
...

Luidens de toepasselijke versie van artikel 4.7.21 VCRO behandelt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De Raad van State heeft in zijn arrest met nummer 239.822 van 9 november 2017 hierover het volgende gesteld:

*“De decreetgever sluit met deze regeling uitdrukkelijk aan bij de rechtspraak van de Raad van State waarin wordt gesteld “dat ingevolge de ruimtelijkeordeningsdecreetgeving ‘de beslissing over de bouwaanvraag in de eerste plaats is opgedragen aan de gemeenteoverheid; dat buiten het [...] geval waarin het college van burgemeester en schepenen verzuimd heeft zich binnen de in deze bepaling gestelde termijn over de vergunningsaanvraag uit te spreken, geen andere overheid over de vergunningsaanvraag kan beschikken zonder dat eerst de gemeente erover uitspraak heeft gedaan; dat daaruit volgt dat, ingeval er zoals te dezen wijzigingen aan de oorspronkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegde bouwaanvraag worden aangebracht nadat beroep werd ingesteld [...], die door de tussenkommende partij als essentieel worden aangemerkt, naargelang het geval, de bestendige deputatie en/of de Vlaamse regering zich over de aldus gewijzigde aanvraag niet vermogen uit te spreken””(memorie van toelichting VI. Parl. 2008-09, stuk nr. 2011/1, 183).”*

Uit wat voorafgaat volgt dat:

- de bevoegdheid om zich over een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag uit te spreken in de eerste plaats aan het college van burgemeester en schepenen toekomt;
- de deputatie in de reguliere administratieve procedure in beroep niet over de vergunningsaanvraag kan beschikken die slechts voor het eerst in de administratieve beroepsfase zou voldoen aan de in artikel 4.7.13 VCRO bedoelde nadere regelen inzake de opbouw van het aanvraagdossier, zonder dat eerst het college van burgemeester en schepenen erover uitspraak heeft gedaan, tenzij waarin het college van burgemeester en schepenen verzuimd heeft zich binnen de in deze bepaling gestelde termijn over de vergunningsaanvraag uit te spreken.

In voorgaande alinea's stelt de Raad vast dat het aanvraagdossier in eerste aanleg onvolledig was. Nadat de tussenkommende partij in graad van administratief beroep aangepaste plannen indient, oordeelt de verwerende partij dat een volledige beoordeling van de aanvraag mogelijk is. Hieruit volgt dat de verwerende partij haar oordeel steunt op nieuwe aanvullende gegevens bij het aanvraagdossier waarover het college van burgemeester en schepenen zich niet heeft kunnen uitspreken.

Het tweede en derde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## C. Vierde middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 4.3.1, § 2, 2° VCRO, artikelen 2 en 3 Motiveringswet, in samenhang met het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De beoordeling inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening doet vaststellen dat de verwerende partij geen zicht heeft op de precieze omvang en draagwijdte van het aangevraagde. De aanvraag laat geen concrete beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening toe, zodat de verwerende partij heeft nagelaten om *in concreto* te toetsen.

Verder mist de beoordeling inzake de functionele inpasbaarheid juridische grondslag. Het aangevraagde is in strijd met de gewestplanbestemming agrarisch gebied, zodat er van een functionele inpasbaarheid geen sprake kan zijn.

De verzoekende partijen stellen eveneens dat de beoordeling van de hinderaspecten onvoldoende is. Met betrekking tot de te verwachten hinderaspecten beperkt de verwerende partij er zich toe te stellen dat deze evenwaardig zullen zijn aan de hinderaspecten van de bestaande stoeterij. De verwerende partij maakt op deze wijze abstractie van het feit dat (i) de activiteit van een stoeterij en een honden- en kattenpension niet kunnen worden gelijkgesteld en (ii) de activiteit van de stoeterij (in zoverre er daadwerkelijk ooit sprake van is geweest) niet vergund was en nooit aan een beoordeling door het vergunningverlenend bestuur is onderworpen.

Van een vergunningverlenend bestuur mocht een meer zorgvuldige beoordeling verwacht worden, te meer er 61 omwonenden een bezwaarschrift hebben ingediend om de bestaande hinderaspecten aan te kaarten.

Wat betreft de geluidshinder stelt de verwerende partij eenvoudigweg vast dat de tussenkomenende partij vooropstelt om ter zake maatregelen te nemen, doch dat de tussenkomenende partij daaromtrent geen bijkomende informatie verschaft. Op deze manier gaat de verwerende partij volgens de verzoekende partijen dan ook zonder meer voorbij aan de geluidsproblematiek. Evenmin wordt er aandacht besteed aan de geurhinder ingevolge het aangevraagde.

Tot slot menen de verzoekende partijen nog dat de beoordeling inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening manifest feitelijke grondslag mist. De verwerende partij stelt dat de dichtstbijzijnde woningen zich op meer dan 100m bevinden van de aangevraagde inrichting. Mede daarom besluit zij dat de geluidshinder voor omwonenden tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijft. De bestreden beslissing maakt abstractie van de ligging van de woning van de eerste verzoekende partij op amper 100m afstand van de projectsite. De verwijzing naar de in de omgeving zogenaamde sporadisch aanwezige woningen geeft volgens de verzoekende partijen ook blijk van een verkeerde voorstelling van de feiten, aangezien er in de onmiddellijke nabijheid van het dierenpension minstens 25 woningen gesitueerd zijn.

2.

De verzoekende partijen voegen niets wezenlijks toe in hun toelichtende nota.

## Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid VCRO stelt dat een stedenbouwkundige vergunning geweigerd moet worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalt met inachtneming van welke beginselen een vergunningverlenende overheid de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient te beoordelen. Deze bepaling luidt onder meer als volgt:

“ ...

*§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

...”

Deze bepaling impliceert in eerste instantie dat de vergunningverlenende overheid onderzoekt welke de noodzakelijke of relevante aandachtspunten zijn voor de concrete aanvraag en vervolgens aandacht besteedt aan elk van deze aandachtspunten.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand waarbij onmiddellijk nabijgelegen toestand primeert op de verder af gelegen toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

2.

Er kan niet ontkend worden dat geur- en geluidshinder relevant te beoordelen aspecten zijn inzake de goede ruimtelijke ordening, rekening houdende met het feit dat het aangevraagde op 100 tot 150m van de woning van de eerste verzoekende partij ligt en +/- 340m van de woning van de tweede verzoekende partij.

De bestreden beslissing beoordeelt deze aspecten als volgt:

“ ...

*Wat het hinderaspect betreft wordt ervan uitgegaan dat de belasting op de omgeving evenwaardig is aan die van een stoeterij, de voorgaande functie van het gevraagde gebouw. Het verkeer van en naar de locatie zal niet noemenswaardig toenemen, gelet op het beperkte aantal dieren.*

*De dichtstbij zijnde woningen bevinden zich op meer dan 100m van het gevraagde (ongeveer 140m en 150m). De overige sporadisch voorkomende woningen bevinden zich op meer dan 200m en zelfs 300m van de bestaande stalling. De activiteit vindt hoofdzakelijk binnen plaats maar er zijn ook buitenrennen en een omheinde ruimte is waar te nemen op de foto's. Er zal dus wel degelijk geluid zijn afkomstig van blaffende honden. Gelet op de aanzienlijke afstand van het gevraagde t.o.v. de enkele (voornamelijk bedrijfs-)woningen in de omgeving, dient geoordeeld te worden dat ook de geluidshinder tot een minimum beperkt is.*

*Bovendien stelt de beroeper dat hij verschillende maatregelen zal nemen om eventuele geluidshinder voor omwonenden tot een minimum te beperken. Op het summiere plan wordt een geluidswering schematisch aangeduid, doch ook hierover wordt geen informatie gegeven. De honden worden dagelijks uitgelaten zodat zij kalmer zijn en door een scherm kunnen de honden in tegenover elkaar liggende hokken elkaar niet zien. Na 19.00u zullen de honden niet meer buiten komen.*

...”

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de verwerende partij de hinderaspecten vooreerst evenwaardig acht met een stoeterij. Los van de vraag of de verwerende partij kan verwijzen naar deze voorgaande functie, stelt de Raad vast dat de specifieke hinderaspecten van een stoeterij en een honden- en kattenpension niet zomaar als evenwaardig kunnen worden aangenomen. De verwerende partij vertrekt vanuit een loutere aanname dat deze twee activiteiten vergelijkbaar zijn, zonder een concrete motivering waarom dit zo zou zijn.

Met betrekking tot de geluidshinder overweegt de verwerende partij dat gelet op de aanzienlijke afstand van het gevraagde ten opzichte van de woningen in de omgeving, dient geoordeeld te worden dat de geluidshinder tot een minimum beperkt is. Verder stelt de verwerende partij ook dat de tussenkomen partij maatregelen zal nemen om geluidshinder voor de omwonenden te beperken zoals een geluidswering. De verwerende partij stelt evenwel eveneens vast dat de tussenkomen partij hierover verder geen informatie verschaft. Op deze wijze lijkt de verwerende partij opnieuw voorbij te gaan aan de vastgestelde onvolledigheid van het aanvraagdossier. Gelet op het gegeven dat de verwerende partij uitdrukkelijk vaststelt dat er geluid afkomstig zal zijn van blaffende honden, oordeelt de Raad dat voormelde motivering niet afdoende is.



Wat de geurhinder van het aangevraagde betreft, bevat de bestreden beslissing geen enkel motief ter beoordeling. De loutere verwijzing naar de belasting uitgaande van de voorgaande functie van het gebouw (stoeterij) vormt alleszins geen afdoende weerlegging van de bezwaren inzake geurhinder.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### **D. Vijfde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in dit middel de schending aan van artikel 4.7.23, § 1 VCRO, artikelen 2 en 3 Motiveringswet, in samenhang met het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

In dit middel zetten de verzoekende partijen uiteen dat uit de bestreden beslissing niet blijkt of het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar bij de beoordeling werd betrokken. De verwerende partij verwijst niet eens naar het voormeld verslag, dat met betrekking tot een aantal essentiële punten een andersluidend standpunt innam.

2.

De verzoekende partijen voegen niets wezenlijks toe in hun toelichtende nota.

##### *Beoordeling door de Raad*

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing uitdrukkelijk naar het eensluidend aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 26 januari 2017 en overweegt dat zij de inhoud tot haar eigen motivering maakt. Hiermee geeft de verwerende partij aan dat zij kennis heeft genomen van het verslag en de inhoud ervan en er zich bij aansluit, hetgeen getuigt van een eigen beoordeling door de verwerende partij.

Uit vergelijking met de stukken uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 15 december 2016 grotendeels letterlijk overneemt. Ook het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 26 januari 2017 wordt overgenomen in de bestreden beslissing bij de bespreking van de watertoets. De stelling van de verzoekende partijen dat uit de bestreden beslissing niet blijkt of het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij de beoordeling werd betrokken, mist dan ook feitelijke grondslag.

Het middel wordt verworpen.

#### **E. Zesde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.2.19, § 1 VCRO, in samenhang met het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De bestreden beslissing legt als voorwaarde op dat een bijkomende septische put van 5.000 liter dient te worden voorzien. Deze voorwaarde is volgens de verzoekende partijen echter dermate

vaag geformuleerd dat de tussenkomende partij vrij spel heeft in de realisatie ervan. De bestreden beslissing bepaalt niets omtrent de precieze inplantingslocatie van deze septische put of het tijdstip waarop deze moet gerealiseerd zijn.

2.

De verzoekende partijen voegen niets wezenlijks toe in hun toelichtende nota.

#### *Beoordeling door de Raad*

In de bestreden beslissing legt de verwerende partij als voorwaarde op dat een bijkomende septische put van 5.000 liter dient te worden voorzien. Zij overweegt dat deze aparte septische put dient voor de nieuwe betonverhardingen omwille van de grote oppervlaktes.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO luidt als volgt:

“ ...

*Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.*

*Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.*

*Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.*

...”

Uit deze bepaling volgt dat voorwaarden voldoende precies moeten zijn en redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij moeten verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

De verzoekende partijen werpen terecht op dat niet vermeld wordt wat de precieze inplantingslocatie is van deze septische put. Dit blijkt evenmin uit de aangepaste plannen die de tussenkomende partij hierover heeft toegevoegd. Deze voorzien enkel in het afvoeren van betonverhardingen naar de bestaande septische put. Omwille van de grote oppervlaktes wordt net als voorwaarde opgelegd dat een aparte septische put dient te worden voorzien voor de nieuwe betonverhardingen. De opgelegde voorwaarde is naar het oordeel van de Raad niet voldoende precies en derhalve in strijd met hetgeen bepaald is in artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Willy BROECKX is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de functiewijziging van een paardenmanege naar een dierenpension voor honden en katten op een perceel gelegen te 2490 Balen, Schoorheide 45, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 1088H, 1088N en 1088M.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 zitting van 18 september 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT