

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0400
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0024-A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het Departement OMGEVING vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de cvoa HOF TER ZEVEKOTE vertegenwoordigd door advocaat Willem CHEYNS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Kerkgate 19

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 september 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem van 13 februari 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van een landbouwbedrijf met een nieuwe paardenstal en geïntegreerde bedrijfswoning en het aanleggen van bijhorende accommodatie en erfverharding op de percelen gelegen te 9770 Kruishoutem, Zevekotstraat 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 1083D en 1084C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 november 2018.

Alle procespartijen verschijnen schriftelijk.

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

III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 oktober 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 8 mei 2018 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 13 oktober 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een landbouwbedrijf met een nieuwe paardenstal en geïntegreerde bedrijfswoning + aanleggen bijhorende accommodatie en erfverharding”* op de percelen gelegen te 9770 Kruishoutem, Zevekotstraat 2.

De aanvraag beoogt het bouwen van een paardenstal met interne loop piste en woongelegenheid, het aanleggen van een buitenpiste (25m x 50m), het plaatsen van een niet-overdekte stapmolen achter de nieuwe stal en het aanleggen van verharding (552m²).

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het departement Landbouw en Visserij adviseert op 5 december 2016 als volgt:

“ ...

De aanvraagster Sofie De Poortere baat samen met haar moeder Mieke De Poortere een rundveehouderij en paardenhouderij uit. Beiden zijn landbouwer in hoofdberoep met een voldoende loopbaan voor zich en hebben voldoende ervaring/opleiding om dergelijk landbouwbedrijf uit te baten. Momenteel is de huidige stalruimte te beperkt om alle dieren (rundvee en paarden) te huisvesten en zijn er aan de overkant van de straat diverse stallen/schuilhokken opgericht. Men zou volgens de toelichtingsnota deze onvergunde constructies verwijderen van zodra de nieuwe stal is opgericht. Er werd tevens een tweede bedrijfszetel stopgezet en men wenst de 30 runderen te verplaatsen naar deze site waardoor het plaatsgebrek voor de dieren nog groter wordt. Men wenst een nieuwe stal op te richten voor de paarden zodat de oude stal volledig in gebruik kan genomen worden door het rundvee.

De laatste maanden werd er een inkomen gehaald uit de paardenhouderij onder de vorm van een paardenpension, die kan aanzien worden als een para-agrarische activiteit. De paardenfokkerij-activiteit op de bedrijfssite is echter heel beperkt. De andere inkomsten van de paardenhouderij komen wellicht vnl. uit lesgeven, paardenkampen, ... Het departement kan stellen dat de paardenhouderij voor de paardenpensionactiviteit een beroepsmatige para-agrarische activiteit is, maar op heden zeker geen volwaardige en leefbare activiteit. Om die reden kan er alleen maar akkoord gegaan worden met het bouwen van stal, louter voor het stallen van paarden i.f.v. de eigen paardenhouderij en paardenpension. Er zijn nu 23 paarden. Er kan stalling voor 23 paarden voorzien worden en een aantal extra boxen i.k.v. de eventuele verdere uitbouw van het paardenpension of paardenhouderij.

Er kan tevens een opslagloods voor landbouwmachines aanvaard worden van 15 m x 25 m (zoals hier voorgesteld) omdat er op het bedrijf onvoldoende opslagruimte aanwezig is.

Een binnenrijpiste, die voorzien is in de nieuwbouwpaardenstal, is momenteel niet aanvaardbaar. Het departement landbouw en Visserij kan enkel een gunstig advies als er wordt aangetoond dat er een volwaardige en leefbare paardenhouderij i.f.v. agrarische (fokkerij) en para-agrarische activiteiten (paardenpension, paardenafrichterij van de eigen paarden met een financiële meerwaarde). Men stelt dat de binnenrijpiste nodig is voor het trainen van de paarden. Echter op heden zijn er beperkte inkomsten uit de verkoop van 'het effectief trainen van eigen paarden (verkoop van paarden met financiële meerwaarde)'. Gelet ook op het feit dat er nu reeds vaak particulier les wordt gegeven en paardenkampen worden georganiseerd zal de binnenrijpiste wellicht meer gebruikt worden i.f.v. zonevreemde/recreatieve activiteiten dan voor agrarische of para-agrarische activiteiten. wat zeker niet de bedoeling kan zijn.

Gelet op het feit dat het tesamen een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf/para-agrarische bedrijf betreft en gelet op het feit dat er 2 generaties landbouwers in hoofdberoep leven en werken op de bedrijfssite, is het uitbreiden van de woning tot 1250 m³ aanvaardbaar. Dit is hier het geval. Er kan dan wel in de huidige omstandigheden géén afsplitsing van de beide bedrijfstakken gebeuren. De bedrijfsgebouwen moeten steeds 1 geheel met elkaar blijven vormen. Op termijn, wanneer er slechts 1 landbouwer in hoofdberoep in gezinsverband is die op het bedrijf actief is, kan er op de site ook maar 1 bedrijfswoning blijven. Dit is een voorwaarde die hoort bij het gunstige advies voor de uitbreiding van de woning tot 1250 m³ i.f.v. bedrijfsopvolging.

Gelet op het feit dat er een professioneel rundveebedrijf en paardenpension is kan het departement landbouw en Visserij akkoord gaan met het bouwen van stallen i.f.v. deze activiteit: stalling voor paarden in eigendom (13) en stalling voor paarden in pension (10) en een aantal extra boxen i.f.v. toekomstige uitbreiding. De voorwaarde die hierbij hoort is dat alle onvergunde stallen/schuilhokken/constructies verwijderd worden. Er kan tevens een opslagloods voor landbouwmachines aanvaard worden van 15 m x 25 m. Er kan niet akkoord gegaan worden met een binnenrijpiste in de nieuwbouw.

Er kan akkoord gegaan worden met de uitbreiding van de woning tot 1250 m³ op voorwaarde dat de bedrijfsgebouwen 1 geheel met elkaar blijven vormen in de toekomst en op voorwaarde dat er later, wanneer er slechts 1 bedrijfsleider, actief blijft op het bedrijf er weer opnieuw één bedrijfswoning van maximum 1000 m³ kan worden toegestaan en geen woning die uit twee delen bestaat, afgescheiden van elkaar.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 7 februari 2017 :

“ ...

Overwegende dat:

- *de aanvraag betrekking heeft op een landbouwbedrijf (rundvee en paarden);*
- *de bestaande bedrijfsaccommodatie is verouderd, te klein en niet goed georganiseerd;*
- *het rundvee en de paarden staan in de stallen verspreid en dienen periodiek gestald omwille van plaatsgebrek (inefficiënte bedrijfsvoering en onveilige toestanden);*
- *de aanvrager wenst de tweede bedrijfszetel (Sint- Elooiskeer nr. 4) te verplaatsen naar de Zevkotstraat waardoor bijkomende inpandige ruimte noodzakelijk is (een 30-tal runderen verplaatsen);*
- *de aanvrager wenst aldus de paardenhouderij uit te breiden en aanzienlijk op te waarderen;*
- *de aanwezige paarden worden integraal verplaatst naar de nieuwe te bouwen accommodatie;*

- de bestaande stallen zullen enkel nog gebruikt worden voor het stallen van melk- en rundvee;
- een belangrijk deel van de landbouwvoertuigen momenteel buiten wordt gestald;
- het stallen van de landbouwvoertuigen in een nieuwe opslagloods (15 m x 25 m) wenselijk is;
- het verwijderen van alle onvergunde stallen/ schuilhokken/ constructies wenselijk is;
- de nieuwe stalconstructie en bijhorende infrastructuur sluiten aan met de bestaande bedrijfsgebouwen, en zal hiermee één geïntegreerd geheel vormen;
- het bouwplan omvat een uitbreiding van de woning tot 1.114,5 m³ (kleiner dan het toegelaten volume van 1.250 m³);
- de bedrijfswoning wordt bewoond door twee met het bedrijf verbonden gezinnen;
- momenteel leven en werken er 2 generaties landbouwers in hoofdberoep op de bedrijfssite;
- het uitbreiden van de woning tot 1.250 m³ aanvaardbaar is onder de voorwaarde dat er geen afsplitsing van de beide bedrijfstakken zal gebeuren;
- een ruime oppervlakte aan weiland beschikbaar is (in aansluiting met de bedrijfsgebouwen)
- de nokhoogte maximum 9,5 meter bedraagt;
- er worden geen aanmerkelijke reliëfwijzigingen uitgevoerd;
- de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad;
- het perceel, volgens de zoneringsplannen van de VMM, gelegen is in een gebied waar men individueel moet zuiveren;
- de zuiveringsproblematiek in de gemeente Kruishoutem overgedragen is aan TMVW/AQUARIO;
- de aanvrager zich voor het plaatsen van individuele zuiveringsinstallatie moet wenden tot TMVW/AQUARIO;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Afdeling Duurzame landbouwonwikkeling (met uitzondering van de aanleg van een binnenrijpiste in de nieuwbouw);

Overwegende dat de Afdeling Duurzame landbouwonwikkeling voor de aanleg van een binnenrijpiste enkel een gunstig advies kan verlenen als er wordt aangetoond dat er een volwaardige en leefbare paardenhouderij in functie van agrarische (fokkerij) en para-agrarische activiteiten (paardenpension, paardenafrichterij van de eigen paarden met een financiële meerwaarde); dat er tot op heden beperkte inkomsten uit de verkoop van 'het effectief trainen van de eigen paarden (verkoop van paarden met financiële meer waarde) zijn; dat een binnenrijpiste voor het trainen van de paarden aldus momenteel niet noodzakelijk is; dat de voorziene binnenrijpiste vermoedelijk meer zal gebruikt worden in het kader van zonevreemde/ recreatieve activiteiten (particulier les geven het organiseren van paardenkampen) dan voor agrarische of para-agrarische activiteiten;

Overwegende dat de vergunningsaanvrager op 1 februari 2017, rekening houdend met het advies van de Afdeling Duurzame landbouwonwikkeling, een gewijzigd bouwplan (plan nr. 02/02) heeft ingediend (waarbij de aanleg van de een binnenrijpiste is geschrapt);

...

Overwegende dat een integratie van de nieuwe stalconstructie en bijhorende infrastructuur in het landschap wenselijk is door de aanleg van een groenscherm (in functie van de aantasting van de open ruimte);

Overwegende dat de exploitant hiertoe gebruik kan maken van de erfbeplantingsactie van de Provincie of de actie landschapsbedrijfsplan van het Regionaal Landschap Vlaamse Ardennen;
...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij dit advies en maakt zich de motivering ervan eigen. Het college verleent op 13 februari 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het verbindt de volgende voorwaarden aan de vergunning:

- “ ...
- een nieuwe stalruimte voor paarden in eigendom (13), paarden in pension (10) en een aantal extra boxen in functie van toekomstige uitbreiding, onder de voorwaarde dat alle onvergunde stallen/schuilhokken/constructies worden verwijderd;
 - het gewijzigd bouwplan dd 1 februari 2017 (plan nr. 02/02) met de erop vermelde bestemmingen (zonder binnenrijpiste) dient stipt te worden gevolgd;
 - de uitbreiding van de woning tot 1.250 m³ is enkel toegestaan op voorwaarde dat de bedrijfsgebouwen 1 geheel met elkaar blijven vormen in de toekomst en op voorwaarde dat er later, wanneer er slechts 1 bedrijfsleider actief blijft op het bedrijf, er weer opnieuw één bedrijfswoning van maximum 1.000 m³ kan worden toegestaan (en aldus geen woning die uit twee delen bestaat, afgescheiden van elkaar);
 - de nieuwe bedrijfsgebouwen dienen te worden afgewerkt met bouwfysisch en esthetisch verantwoorde materialen;
 - enkel de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor het oprichten van de nieuwe bedrijfsgebouwen zijn toegelaten. De afwatering van de belendende percelen mag niet in het gedrang komen;
 - de voorwaarden opgelegd in het advies van de Provinciale waterlopen (dienst Integraal Waterbeleid) dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlagen);
 - tijdens het eerstvolgende plantseizoen dient een winterharde en landschappelijk geïntegreerde groenaanleg te worden gerealiseerd. Deze aanplant moet voldoende dicht zijn van structuur en bestaan uit streekeigen hoogstammige bomen, strijken en heesters. Hiertoe kan gebruik gemaakt worden van de erfbeplantingsactie van de Provincie of de actie landschapsbedrijfsplan van het Regionaal Landschap Vlaamse Ardennen.
- ...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 16 maart 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 april 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. In het verslag wordt onder meer gesteld:

“ ...

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

De aanvraag betreft het uitbreiden van een landbouwbedrijf met een nieuwe paardenhal, met geïntegreerde tweede bedrijfswoning, en het aanleggen van een buitenpiste, stapmolen en bijhorende erfverharding.

In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt de nood aan de bijkomende bedrijfsaccommodatie gemotiveerd: de bestaande bedrijfszetel is te klein en verouderd, verzoekers willen de bestaande landbouwzetel organisatorisch optimaliseren door rundvee en paarden te scheiden, de paardenhouderij zal uitgebreid worden naar een professionele paardenfokkerij, annex trainingscentrum, specifiek gericht op de jumpingsport in competitieverband. Het dossier maakt melding van 13 paarden waarvan het bedrijf eigenaar is en een 10-tal paarden van derden die gestald worden.

Het departement Landbouw en Visserij bevestigt, zie advies rubriek 1.3, dat het om een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf (rundvee en paardenhouderij) gaat en dat er 2 generaties landbouwers in hoofdberoep leven en werken.

De paardenfokkerij-activiteit op de bedrijfssite blijkt evenwel heel beperkt. De inkomsten inzake paardenhouderij worden voornamelijk gehaald onder de vorm van paardenpension (een para-agrarische-activiteit). De andere inkomsten uit de paardenhouderij komen vermoedelijk uit lesgeven, paardenkampen, ... (een recreatieve zonevreemde activiteit). Uit het advies blijkt dat het hier niet gaat om een volwaardige en leefbare paardenhouderij in functie van agrarische (fokkerij) en/of para-agrarische activiteiten (paardenpension, africhterij van eigen paarden met financiële meerwaarde).

De ligging in agrarisch gebied houdt niet in dat elk professioneel of landbouw aanverwant bedrijf om het even hoe en waar kan uitbreiden. Er dient in casus kunnen aangetoond worden dat de vestiging en uitbreiding effectief in functie staat van paardenfokkerij/houderij/africhterij.

Vaak is bij deze bedrijven de grens tussen landbouw en recreatie bijzonder vaag en is de kans op het ontstaan van een louter of in hoofdzaak recreatieve bezigheid groot. Geenszins mag een manege uitgebouwd worden.

De verzekering van de overeenstemming van de activiteiten met de agrarische gebiedsbestemming is des te belangrijker daar de aanvraag de inplanting omvat van nieuwe constructies met een belangrijke ruimtelijke impact.

De ontworpen paardenhal heeft een oppervlakte van 2.125 m² en een volume van 14.187 m³. De bouw biedt o.a. plaats voor 35 paardenboxen, een vrije uitloopruimte voor paarden op zandbed van 655 m², en een tweede bedrijfswoning.

Een goede motivatie is een essentieel gegeven om grootschalige constructies toe te laten in een open ruimte gebied, immers dient te allen tijde vermeden dat onder het voorwendsel van een agrarisch bedrijfsgebouw, gebouwen met een andere feitelijke bestemming worden vergund binnen het agrarische gebied en staat de instandhouding van de landbouwfunctie en van de open ruimte voorop.

Het advies van het Departement Landbouw wordt integraal bijgetreden dat op heden enkel kan akkoord gegaan worden met het bouwen van een stal in functie van de bestaande paardenhouderij en paardenpension, momenteel samen ongeveer 23 paarden, eventueel aangevuld met een beperkt aantal extra paardenboxen. De aangevraagde 35 boxen staat niet in verhouding tot de bestaande inrichting. De motivering van de uitbaters voor het aantal boxen is ontoereikend. Nieuwe volumes moeten in overeenstemming zijn met de werkelijke behoeften van het bedrijf, afhankelijk van de verwachte uitbouw.

De 'vrije uitloopruimte voor paarden + opslag materialen/zandbed' werd aanvankelijk aangevraagd als een binnenrijpiste doch de benaming werd gewijzigd (aangepaste versie

plan 1 februari 2017) na het ongunstig advies van het departement Landbouw hieromtrent. Verder werden geen wijzigingen aan het plan doorgevoerd.

Hoewel op de eerste plaats de bouwaanvrager de constructie kwalificeert waarvoor hij de vergunning aanvraagt, komt het nadien de vergunningverlenende overheid toe uit te maken welk het werkelijk gebruik is waartoe de bouwwerken bestemd zijn en mede daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt te toetsen (RvS 21 april 2008, nr. 182.191, Wouters e.a.).

In voorliggend geval heeft het er alle schijn van dat de ruimte effectief als binnenrijpiste zal benut worden, en niet als een loutere uitloop- of opslagruimte. De herbenaming wordt als misleidend ervaren en kan er niet toe leiden dat het gevraagde, waarvan de afmetingen niet veranderd werden, toch voor vergunning in aanmerking zou kunnen komen. In tegenstelling tot wat wordt aangevoerd door het gemeentebestuur kan door de naamswijziging bezwaarlijk worden besloten dat de aanleg van een binnenrijpiste in het aangepaste plan werd geschrapt.

Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt bijgetreden dat het hier een dubbelzinnige herformulering betreft en dat deze 'uitlooppiste' mede, samen met de aard en schaal van de bebouwing, het te verwachten recreatieve gebruik van de nieuwbouwstal bevestigt.

Een overdekte nieuwe binnenpiste kan enkel vergund indien kan aangetoond dat de vestiging en uitbreiding effectief in functie staat van paardenfokkerij/houderij/africhterij. Een overdekte rijbaan kan immers enkel aanvaard bij dit soort professionele activiteiten. Uit de bestaande toestand en de huidige onderbouwing van het aanvraagdossier, kan niet gesteld dat dit hier het geval is. Er zijn geen gegevens voorhanden om de nieuwe piste te kunnen verantwoorden.

De aanvraag voor de nieuwbouwstal doorstaat de agrarische toets niet.

Voor wat betreft de oprichting van een tweede bedrijfswoning wordt het standpunt ingenomen dat dit slechts onder specifieke voorwaarden kan aanvaard worden. In het bijzonder dient voor de huidige aanvraag uitgesloten dat aan bijkomende woongelegenheid niet kan tegemoet gekomen worden door uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning. De bestaande woning blijkt over een volume van 500 m³ te beschikken, zodat theoretisch uitbreiding naar 1.250 m³ voor meerdere met het bedrijf verbonden gezinnen mogelijk is. Dit aspect dient worden uitgeklaard voordat de voorgestelde tweede woning, geïntegreerd in de nieuwbouw paardenstal, kan aanvaard worden, temeer daar met huidig plan moeilijker kan voldaan worden aan de voorwaarde van het Departement Landbouw dat later, wanneer er slechts 1 bedrijfsleider actief blijft op het bedrijf, op de site maar 1 bedrijfswoning mag blijven.

Het betreft hier daarenboven een bouwplaats in waardevol open ruimte gebied. De ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied legt bijkomend de toetsingsvoorwaarde op dat de werken in overeenstemming moeten zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap.

Een modernisering van het bedrijf, met clustering van alle bedrijfsaccommodatie langs de zuidelijke zijde van de straat en de afbraak van de wederrechtelijke constructies langs de noordelijke zijde, komt de inpassing in de omgeving ten goede. Ook een nieuwbouw voor fokkerij/paardenhouderij, als uitbreiding van de landbouwbedrijfssite, met bijhorende aanhorigheden, zou zich mits een aangepaste schaal, materiaal- en kleurkeuze, en omgeven door een correcte groenaanplanting in dit landschap kunnen integreren. In voorliggend plan werd nog te weinig aandacht besteed aan een groene inkleding. Bij voorkeur wordt een landschapsintegratieplan (eventueel op te maken door de Provinciale

dienst Landbouw en Platteland) met specifieke vermelding van de inplanting, soorten en hoeveelheden groenaanplanting bij de aanvraag gevoegd.

Concluderend dient besloten dat er onvoldoende garantie is dat de nieuwe constructies daadwerkelijk voor paardenhouderij/paardenfokkerij zullen gebruikt worden. De uitwerking wijst op een evolutie naar een recreatieve manege.

Voor huidige aanvraag, waarvan twijfels bestaan omtrent de intenties van de aanvrager, kan niet gesteld dat deze overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan.

...

Na de hoorzitting van 9 mei 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 juni 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert de beslissing onder meer als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

...

In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt de nood aan de bijkomende bedrijfsaccommodatie gemotiveerd: de bestaande bedrijfszetel is te klein en verouderd, verzoekers willen de bestaande landbouwzetel organisatorisch optimaliseren door rundvee en paarden te scheiden, de paardenhouderij zal uitgebreid worden naar een professionele paardenfokkerij, annex trainingscentrum, specifiek gericht op de jumpingsport in competitieverband. Het dossier maakt melding van 13 paarden waarvan het bedrijf eigenaar is en een 10-tal paarden van derden die gestald worden.

Het Departement Landbouw en Visserij bevestigt, zie advies rubriek 1.3, dat het om een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf (rundvee en paardenhouderij) gaat en dat er 2 generaties landbouwers in hoofdberoep leven en werken. Zowel moeder als dochter zijn beiden landbouwer in hoofdberoep welke een volwaardige paardenhouderij uitbaten. Een paardenhouderij met meer dan 10 paarden wordt ontegensprekelijk als een para-agrarische activiteit beschouwd. Het uitbreiden van een professionele paardenhouderij is derhalve mogelijk. De aanvraag is dan ook conform de gewestplanbestemming agrarisch gebied. Het is net de bedoeling om via de uitbreiding van paardenboxen dit gedeelte van het para-agrarisch bedrijf nog verder te optimaliseren.

De vrees dat de paardenhouderij louter in functie staat van recreatieve activiteiten (manege) is ongegrond. Uit de plannen blijkt ontegensprekelijk dat het gevraagde enkel in functie staat van een paardenfokkerij/houderij. De paarden worden ter plaatse opgefokt, afgericht en doorverkocht. De gevraagde binnenrijpiste (vrije uitloopruimte) staat volledig in functie van opfok, het africhten en zadelmak maken van de paarden, wat kan bijgetreden worden als para-agrarisch.

Het gegeven dat aanvrager niet alleen eigen paarden heeft maar ook paarden in pension heeft, doet hier weinig terzake. Immers, een paardenpension is een para-agrarische activiteit die in combinatie met de paardenhouderij toegelaten is in agrarisch gebied. Bovendien worden de paarden van derden gestalt in functie van africhting en training.

De aanvraag voor een bijkomende tweede bedrijfswoning kan positief worden beoordeeld. Immers, zoals uit het advies van Departement Landbouw en Visserij blijkt, gaat het hier om een dubbelvolwaardig landbouwbedrijf. Artikel 4.3.6. VCRO bevat derhalve geen verbod om een tweede afzonderlijke bedrijfswoning te vergunnen. Wel is het aangewezen om de

voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen te volgen om mogelijke afsplitsing te vermijden.

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het uitbreiden van een paardenhouderij met een nieuwe stal met geïntegreerde bedrijfswoning en aanhorigheden. Met huidige aanvraag worden tevens de bestaande, onvergunde paardenconstructies aan de overzijde van de Zevekotestraat gesloopt. Hiermee wordt de site gesaneerd. De nieuwe stal en aanhorigheden worden geclusterd bij het bestaande bedrijf, aan dezelfde zijde van de Zevekotestraat hetgeen de plaatselijke aanleg ten goede komt. Verdere aansnijding van het open landschap wordt hiermee vermeden.

Om de paardenhouderij te integreren in het landschap, is het aangewezen in samenspraak met de provincie een landschapsbeplantingsplan op te maken en dus een groenbuffer te voorzien.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het Departement RWO niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- alle onvergunde stallen/schuilhokken/constructies worden verwijderd;
- het gewijzigd bouwplan dd 1 februari 2017 (plan nr. 02/02) met de erop vermelde bestemmingen (zonder binnenrijpiste) dient strikt te worden gevolgd;
- de uitbreiding van de woning tot 1.250m³ is enkel toegestaan op voorwaarde dat de bedrijfsgebouwen 1 geheel met elkaar blijven vormen in de toekomst en op voorwaarde dat er later, wanneer er slechts 1 bedrijfsleider actief blijft op het bedrijf, er weer opnieuw één bedrijfswoning van maximum 1.000m³ kan worden toegestaan (en aldus geen woning die uit twee delen bestaat, afgescheiden van elkaar);
- zuivere manege-activiteiten zijn uitgesloten (bv cafetaria), enkel ondergeschikt recreatief medegebruik is mogelijk;
- de nieuwe bedrijfsgebouwen dienen te worden afgewerkt met bouwfysisch en esthetisch verantwoorde materialen;
- enkel de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor het oprichten van de nieuwe bedrijfsgebouwen zijn toegelaten. De afwatering van de belendende percelen mag niet in het gedrang komen;
- de voorwaarden opgelegd in het advies van de Provinciale waterlopen (dienst Integraal Waterbeleid) dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlagen);
- tijdens het eerstvolgende plantseizoen dient een winterharde en landschappelijk geïntegreerde groenaanleg te worden gerealiseerd. Deze aanplant moet voldoende dicht zijn van structuur en bestaan uit streekeigen hoogstammige bomen, struiken en heesters. Hiertoe kan gebruik gemaakt worden van de erfbepantingsactie van de Provincie of de actie landschapsbedrijfsplan van het Regionaal Landschap Vlaamse Ardennen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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- ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van artikel 4.7.23 VCRO, van het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, van artikel 11.4.1 juncto 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen:

“ ...

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in zijn verslag als vertrekpunt:

...

Hij wijst er dus op dat moet worden vermeden dat onder het voorwendsel van een agrarisch bedrijfsgebouw, gebouwen met een andere feitelijke bestemming worden vergund binnen het agrarisch gebied. De instandhouding van de landbouwfunctie en de open ruimte staat voorop.

Het departement Landbouw en Visserij stelt in het advies :

...

Er blijkt dus sprake van een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf (rundvee en paardenhouderij), maar dat het niet gaat om een volwaardige en leefbare paardenhouderij in functie van agrarische (fokkerij) en/of para-agrarische (paardenpension, africhten eigen paarden met financiële meerwaarde) activiteit.

Op basis van het verslag van het Departement Landbouw en Visserij, stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar :

...

De bestreden beslissing spreekt dit louter tegen, en zelfs in zeer beknopte bewoordingen :

“De vrees dat de paardenhouderij louter in functie staat van recreatieve activiteiten (manege) is ongegrond. Uit de plannen blijkt ontegensprekelijk dat het gevraagde enkel in functie staat van een paardenfokkerij / houderij. De paarden worden ter plaatse opgefokt, afgericht en doorverkocht. De gevraagde binnenrijpiste (vrije uitloopruimte- staat volledig in functie van opfok, het africhten en zadelmaken van paarden, wat kan bijgetreden worden als para-agrarisch. Het gegeven dat de aanvrager niet alleen eigen paarden heeft, maar ook paarden in pension heeft, doet hier weinig ter zake. Immers, een paardenpension is een para-agrarische activiteit die in combinatie met de paardenhouderij toegelaten is in agrarisch gebied. Bovendien worden de paarden van derden gestald in functie van africhting en training.”

In de bestreden beslissing wordt dus volledig en zonder enige motivering voorbijgegaan aan de inhoud van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Deze stelde nochtans als vertrekpunt dat een goede motivering noodzakelijk was om dergelijke grootschalige constructies toe te laten in een open ruimte gebied. Eveneens wordt het advies van het Departement Landbouw en Visserij niet met concrete motieven tegengesproken of weerlegd.

Onder meer gaat de bestreden beslissing voorbij aan volgende elementen.

- *Het aantal boxen staat in wanverhouding met de paarden in eigendom / pension. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde nadrukkelijk dat de motivering van de*

uitbaters voor het aantal boxen ontoereikend was en nieuwe volumes in overeenstemming moeten zijn met de werkelijke behoeften van het bedrijf, afhankelijk van de verwachte uitbouw.

De bestreden beslissing wijdt hier geen enkel woord aan en vergunt zonder meer het gevraagde aantal.

Zowel het Departement Landbouw en Visserij als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelden enkel akkoord te kunnen gaan met het bouwen van een stal van ongeveer 23 paarden, eventueel aangevuld met een beperkt aantal extra boxen.

Er wordt niet gemotiveerd waarom de verwerende partij meent dat de 35 boxen wel in overeenstemming zijn met de behoeften van het bedrijf. Dat de deputatie meent – quod non – dat het gevraagde in functie staat van paardenfokkerij/-houderij is geenszins een afdoende motivering. Uit het advies en verslag blijkt immers dat voor het stallen in functie van de paardenhouderij en – pension, 23 boxen voldoende is (met eventueel een aantal extra boxen).

- *Het Departement Landbouw adviseerde ongunstig over de ‘vrije uitloopruijnte voor paarden + opslag materialen / zandbed’. De benaming van hiervan werd na het advies gewijzigd. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar oordeelde deze herbenaming als misleidend omdat het er alle schijn van had dat de ruimte effectief als binnenrijpiste zou benut worden en niet als uitloop – of opslagruimte.*

Samen met de aard en de schaal van de bebouwing bevestigde dit volgens de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar immers het te verwachten recreatieve gebruik.

Uit de bestaande toestand en de onderbouwing van het aanvraagdossier kon volgens de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet worden besloten dat de vestiging en uitbreiding in functie zou staan van paardenfokkerij / houderij / africhterij. Dat de vestiging en uitbreiding effectief in functie zou staan van een paardenfokkerij / houderij / africhterij was een essentiële voorwaarde voor een overdekte nieuwe binnenpiste.

Het Departement Landbouw en Visserij leest in de aanvraag eveneens dat de binnenrijpiste nodig is voor het trainen van de paarden en stelt vast dat er op heden enkel beperkte inkomsten zijn uit de verkoop van ‘het effectief trainen van eigen paarden (verkoop van paarden met financiële meerwaarde)’.

Er wordt eveneens verwezen naar het feit dat vaak particulier les wordt gegeven, paardenkampen worden georganiseerd,

De bestreden beslissing poneert enkel dat het gevraagde wel in functie van paardenhouderij/fokkerij staat (“uit de plannen blijkt ontegensprekelijk dat het gevraagde enkel in functie staat van een paardenfokkerij/houderij”). Hoe de verwerende partij dit uit de plannen afleidt, terwijl zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als het Departement Landbouw en Visserij anders denken, blijkt op geen enkel manier.

Er wordt in de bestreden beslissing geen enkele aandacht besteed aan de huidige recreatieve activiteiten, noch aan enig ander argument van het Departement of de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar .

- De vergunning voor de tweede bedrijfswoning wordt door de bestreden beslissing eveneens gekoppeld aan 'dubbelvolwaardig landbouwbedrijf'. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar oordeelt dat de oprichting van dergelijke tweede bedrijfswoning maar kan onder specifieke voorwaarden. Hieraan is, gelet op het voorgaande, geenszins voldaan. Er blijkt uit het aanvraagdossier geen dubbelvolwaardig landbouwbedrijf voor te liggen. De beoordeling over de tweede bedrijfswoning door de verwerende partij kan dan ook geenszins correct zijn.

De motivering van de bestreden beslissing is dus helemaal niet afdoende.

Zowel het Departement Landbouw en Visserij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar menen dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is en beiden motiveren hun negatief advies zeer concreet en uitgebreid.

...

Op de site van de aanvraag worden (wederrechtelijk) recreatieve activiteiten georganiseerd (lesgeven, paardenkampen, ...). Zowel de aard als de schaal (paardenstal met ruime opslag- en uitloopruimte, aantal boxen in wanverhouding met paarden in eigendom/pension), het architecturaal karakter als de aard van de planaanpassing (dubbelzinnige herformulering van 'binnenpiste' naar 'vrije uitloopruimte en opslag' met dezelfde dimensies), bevestigen de recreatieve bestemming van de beoogde nieuwbouwstal en aanhorigheden.

De bestreden beslissing leidt uit "de plannen" anders af en meent zelfs dat de aangevraagde nieuwe paardenstal met geïntegreerde bedrijfswoning, + bijhorende accommodatie en erfverharding, uitsluitend in functie staat van een paardenfokkerij/-houderij. Dit laatste blijkt geenszins uit het dossier. Naast het verslag en advies kan ook naar de uitprint van de website worden verwezen, waaruit het recreatieve aspect zeer duidelijke en ontegensprekelijk blijkt. Er kan dan ook niet worden gesteld dat wat wordt aangevraagd enkel in functie van een paardenfokkerij/-houderij staat.

..."

De verwerende partij repliceert:

"...

Nopens de vrije uitloopruimte

Het departement Landbouw en Visserij bracht op 5 december 2016 een (niet-bindend) advies uit, waarin het departement onder meer het volgende vaststelt:

...

Met andere woorden erkent het Departement dat er in totaliteit een leefbaar landbouwbedrijf/para-agrarische bedrijf voorligt, uitgebraat door twee landbouwers in hoofdberoep. Ook de uitbating van een paardenpension (paardenhouderij) wordt erkend en als para-agrarisch aangeduid.

Ondanks deze eigenhandige vaststellingen meent het departement (en de verzoekende partij) echter dat de aanvraag "wellicht" in functie zal staan van recreatieve activiteiten die "wellicht" op de site zouden plaatsvinden. Op basis van deze onbewezen vermoedens levert het departement een ongunstig advies af voor de vrije uitloopruimte/'binnenpiste'.

Ook de PSA baseert zich in zijn verslag op dergelijke algemene en niet bewezen vermoedens, terwijl ook hij eerst – in navolging van het advies van het departement – het volwaardig en leefbaar karakter van het landbouwbedrijf (rundvee- en paardenhouderij; stuk 8 p. 11) heeft erkend.

Dit is niet ernstig.

Men kan niet enerzijds de volwaardigheid en de leefbaarheid van het landbouwbedrijf en dus de bestemmingsconformiteit met het agrarisch gebied vaststellen, inclusief de werkelijk uitgevoerde activiteit als paardenpension, en vervolgens een bedrijfsnoodzakelijke uitbreiding negatief adviseren ondanks deze vaststellingen.

Nu op heden een leefbaar en volwaardig landbouwbedrijf wordt uitgebaat, inclusief een paardenpension, én de aanvrager verklaart dat hij dit paardenpension samen met de paardenfokkerij verder wenst uit te breiden, is het geenszins kennelijk onredelijk dat de deputatie oordeelt dat de aangevraagde vrije uitloopruimte ook effectief binnen deze agrarische uitbating zal kaderen. Dit geldt des te meer nu er van de vermeende recreatieve activiteiten – en de “mogelijkheid” dat deze zich “vermoedelijk zouden voordoen” – geen enkel overtuigend bewijs werd voorgelegd.

In die zin kon de deputatie dan ook afwijken van het advies van het departement en het verslag van de PSA. Dit doet de deputatie op basis van een afdoende en gegronde motivering. Zij verwijst naar de aanvraag en naar de bijhorende plannen, waaruit inderdaad blijkt dat het gevraagde enkel in functie staat van een paardenfokkerij/houderij; dat de paarden ter plaatse worden opgefokt, afgericht en doorverkocht; en dat de gevraagde ‘binnenrijpiste’ (vrije uitloopruimte) volledig in functie staat van opfok, het africhten en zadelmak maken van de paarden. Daarmee ontkracht de deputatie op voldoende wijze de loutere beweringen omtrent het zogenaamde recreatieve karakter van de plaatselijke activiteiten. Op dit punt is dan ook voldaan aan de motiveringsplicht.

Overigens is het ook zo dat de vereiste van een “leefbaar bedrijf” van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit enkel betrekking heeft op de bedrijfswoning en de eventuele verblijfsgelegenheid (zie o.m.: RvVb 15 maart 2016, RvVb/1516/0785).

Voorts zijn de vergunningen die door de deputatie worden afgeleverd ook steeds onder voorbehoud van een wettige uitvoering conform de bepalingen en voorwaarden van deze vergunningsbeslissing. In tegenstelling tot wat de verzoeker meent, houdt een vergunning voor een vrije uitloopruimte in het kader van de paardenhouderij geenszins in dat ook een vergunning voor recreatieve activiteiten zou zijn afgeleverd. Integendeel, in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing wordt als vergunningsvoorwaarde opgelegd dat zuivere manegeactiviteiten uitgesloten zijn.

Van enige ‘misleidende benaming’ is tot slot hoegenaamd geen sprake. Reeds in de aanvraag benoemt de aanvrager de ‘binnenpiste’ reeds als ‘interne loop piste’ (stuk 1, begeleidende nota bij aanvraag, p. 2).

Nopens de vergunning voor 35 stallen

Ten aanzien van de vergunningsaanvraag voor 35 paardenstallen stelt het departement in haar advies:

...

Nu de deputatie de aangevraagde hoeveelheid van 35 paardenstallen vergunt, gaat zij niet in tegen de hierboven vermelde adviezen of standpunten. Immers, er wordt in beide adviezen uitdrukkelijk gesteld dat er bovenop de 23 stallen ook een aantal extra boxen mogen worden voorzien i.k.v. de verdere uitbouw van het paardenpension of paardenhouderij. Dat is precies wat door de deputatie dan ook werd vergund.

Gelet op het feit dat de beslissing van de deputatie in dat opzicht dan ook gelijklopend is aan de eerdere verslagen en standpunten, diende hiervoor geen bijzondere motivering te worden voorzien in de bestreden beslissing.

Ten overvloede stelt de deputatie in haar beslissing nog dat “de bestaande bedrijfszetel is te klein en verouderd, verzoekers willen de bestaande landbouwzetel organisatorisch optimaliseren [...], de paardenhouderij zal uitgebreid worden naar een professionele paardenfokkerij, annex trainingscentrum, specifiek gericht op de jumpingsport in competitieverband.” Alleen al hierdoor verantwoordt de deputatie op afdoende wijze de vergunning van de aangevraagde 35 stallen en voldoet zij aan de haar opgelegde motiveringsplicht.

Ook is dit onderdeel van de bestreden beslissing evenmin kennelijk onredelijk. Nu de activiteit als paardenpension – als onderdeel van een volwaardig landbouwbedrijf – vaststaat, is het geenszins kennelijk onredelijk noch onwettig om de uitbreiding van deze agrarische bedrijfstak (evenals de paardenfokkerij) mogelijk te maken middels de vergunning van de aangevraagde 35 stallen.

Waar de PSA in zijn verslag stelt dat 35 stallen niet in verhouding zouden zijn met de bestaande inrichting, gaat hij volledig voorbij aan het feit dat het landbouwbedrijf een uitbreiding beoogt. Ook in de begeleidende nota bij de aanvraag wordt terecht gesteld dat het aantal van 23 aanwezige paarden slechts een momentopname omvat en dat regelmatig nieuwe paarden worden aangekocht.

Ook om die reden kon de deputatie voorbijgaan aan het verslag van de PSA en motiveert zij haar afwijkend standpunt door de correcte verwijzing naar de uitbreidingswens van de aanvragers (zie supra).

Nopens de bedrijfswoning

Het departement Landbouw en Visserij gaf voor de bedrijfswoning een voorwaardelijk gunstig advies:

...

Door de huidige verzoekende partij (appellant tijdens de administratieve beroepsprocedure) werden geen opmerkingen geformuleerd omtrent dit aspect van de aanvraag en hogervermeld advies.

Gelet op bovenstaand gunstig advies kon de deputatie in alle redelijkheid beslissen dat een bijkomende tweede bedrijfswoning – onder voorwaarden ter preventie van latere afsplitsing – vergunbaar is bij dit landbouwbedrijf. Zij verwijst in haar beslissing naar dit gunstig advies en maakt daarmee die motivering tot de hare, zodat zij voldoet aan de motiveringsplicht.

Wat het afwijkend standpunt van de beslissing t.a.v. het verslag van de PSA betreft, bepaalt artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat de deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en nadat de betrokken partijen op hun verzoek zijn gehoord.

...

In de bestreden beslissing heeft de deputatie duidelijk gemaakt dat ze gelet heeft op het andersluidend verslag van de provinciaal stedelijke ambtenaar van 28 april 2017. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing dat de deputatie rekening heeft gehouden met het standpunt van de PSA omtrent de verschillende ruimtelijke beoordelingspunten. Op basis van een afdoende en specifieke motivering komt de deputatie terecht tot een andersluidend oordeel.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

In eerste instantie stelt de tussenkomende partij vast dat de verzoekende partij enkel de bestemmingsstrijdigheid van de aanvraag opwerpt en niet een (kennelijke) schending van de goede ruimtelijke ordening ex artikel 4.3.1. § 1, eerste lid, 1° b) juncto artikel 4.3.1. § 2 VCRO.

De schending van de goede ruimtelijke ordening wordt als middel op zich niet aangevoerd, zodat een verwijzing naar artikel 4.3.1. § 2 VCRO (zie pagina 4 onder 11., tweede alinea van het inleidend verzoekschrift) irrelevant is.

In tweede instantie stelt de tussenkomende partij ook vast dat de verzoekende partij schending aanvoert van artikel 15.4.6.1. Inrichtingsbesluit, maar een vermeende schending van artikel 15.4.6.1. ligt niet voor en wordt in het verzoekschrift evenmin nader omschreven.

...

*De verzoekende partij motiveert helemaal niet waaruit/in welk opzicht de aanvraag concreet de esthetische toets van “landschappelijk waardevol” niet zou doorstaan. Schending van artikel 15.4.6.1. Inrichtingsbesluit en het gewestplan op dit vlak ligt dan ook niet voor, zodat het enig middel **onontvankelijk** is te verklaren.*

*In derde instantie benadrukt de tussenkomende partij dat de aangevoerde schending van de formele motiveringsverplichting **ongegrond** is.*

*Onbetwist is dát de bestreden beslissing uitdrukkelijk (formeel) gemotiveerd is, reden waarom de verzoekende partij inhoudelijk-materieel betwisting voert. Van een schending van de formele motiveringsplicht is geen sprake, zodat het middel op dit vlak **manifest ongegrond** is.*

Conform vaststaande RvVb-rechtspraak is een gelijktijdige schending van zowel de formele als de materiële motiveringsverplichting onmogelijk. Hoogstens kan sprake zijn van schending van de materiële motiveringsplicht (quod non – cfr. infra onder 6.).

In vierde instantie weerlegt de tussenkomende partij ook het enig middel op vlak van de door de verzoekende partij aangevoerde bestemmingsstrijdigheid (schending van artikel 11.4.1. Inrichtingsbesluit en toepasselijk gewestplan) alsook wat betreft de vermeend ondeugdelijk gemotiveerde resp. onzorgvuldig genomen bestreden beslissing.

*De verzoekende partij suggereert alsof de bestreden beslissing **ondeugdelijk gemotiveerd** resp. **onzorgvuldig** genomen werd, vermits de bestreden beslissing slechts in twee alinea's het eerdere ongunstig advies van de PSA zou hebben tegengesproken.*

*De verzoekende partij vergeet evenwel dat in **repliek** op het PSA-verslag **nota met stukken** namens de tussenkomende partij werd ingediend, waarvan op de tweede pagina van de bestreden beslissing sprake (“gelet op de replieken...”), replieknota die integraal deel van het administratief dossier uitmaakt, maar door de verzoekende partij niet werd opgenomen in de stukken volgens inventaris bij het verzoekschrift.*

*De bestreden beslissing valt als andersluidend tov. het PSA-verslag aldus niet enkel tekstueel te beoordelen maar (ook) op basis van het **volledige** administratief dossier, replieknota van de tussenkomende partij inbegrepen.*

Het is overigens vaststaande RvVb-rechtspraak dat een vergunningsbeslissing (of weigering) niet woordelijk – puntsgewijs - dient in te gaan op de aangevoerde beroepsargumenten, als uit het **geheel van het administratief dossier** maar blijkt om welke reden(en) de verwerende partij kon vergunnen resp. weigeren.

Een schending van artikel 4.7.23. VCRO ligt absoluut niet voor: de bestreden beslissing werd effectief genomen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, maar de verzoekende partij “vergeet” in de inventaris van het administratief dossier “fijntjes” melding te maken van de namens de tussenkomende partij ingediende **uitgebreide repliek met stukken in weerlegging van het PSA-verslag. (zie stukken 2-3-4)**

De tussenkomende partij stelt voorts dat de toetsingsbevoegdheid van de RvVb marginaal is: kon de verwerende partij, gelet op alle voorliggende (onbetwiste) feiten en vaststellingen, de aanvraag vergunnen als **bestemmingsconform** met het agrarisch gebied? Anders gesteld: kon de verwerende partij de (para-)agrarische activiteiten uitbreidend vergunnen of was (is) er effectief sprake van recreatieve – en dus zonevreemde – activiteit?

Het komt de RvVb niet toe om zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuur in de appreciatie van het al dan niet bestemmingsconform karakter van de aanvraag.

In dat opzicht is alvast door de verzoekende partij onbetwist dat de tussenkomende partij een uitbreidende aanvraag doet van een bestaand gemengd landbouwbedrijf: enerzijds vee en anderzijds (bestaande) paardenhouderij. Deze onbetwiste vaststelling is essentieel in de verdere bestemmingskwalificatie: het gaat NIET om een nieuw (vergunde) situatie, ENKEL om een uitbreiding van een **bestaand en gemengd landbouwbedrijf**, waarvan dochter Sofie het deel “paarden” voor haar rekening neemt.

Deze **dubbelvolwaardige landbouwactiviteit** wordt in de bestreden beslissing gemotiveerd als volgt – zie onder 2.3. “De juridische aspecten”:

“ ...

Het Departement Landbouw en Visserij bevestigt, zie advies rubriek 1.3, dat het om een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf (rundvee en paardenhouderij) gaat en dat er 2 generaties landbouwers in hoofdberoep leven en werken. Zowel moeder als dochter zijn beiden landbouwer in hoofdberoep welke een volwaardige paardenhouderij uitbaten. Een paardenhouderij met meer dan 10 paarden wordt ontegensprekelijk als een para-agrarische activiteit beschouwd.

...”

Evenzeer onbetwist is de feitelijke vaststelling dat het bestaande landbouwbedrijf **volwaardig en leefbaar** is (rundvee en paardenhouderij) – zie pagina 8 inleidend verzoekschrift – en dat het onderdeel **paardenpensionaat** als para-agrarische activiteit bestemmingsconform is – zie advies departement Landbouw en Visserij).

Voorts weerlegde de verwerende partij effectief het PSA-verslag, zónder daarbij puntsgewijs elke opmerking/grief van de verzoekende partij woord voor woord te moeten bespreken.

Met zeer grondige kennis van zaken verleende de verwerende partij de vergunning, daarbij de **replieknota na PSA-verslag** van de tussenkomende partij betreffend. In deze replieknota werd met stukken (!) de door de verzoekende partij gesuggereerde

bestemmingsstrijdigheid uitgebreid en gemotiveerd weerlegd. **(zie stuk 2 met bijlagen: stuk 3-4)**

Deze replieknota werd bij mail dd. 05.05.2017 (16.50u) ter kennis gebracht van de provinciale administratie én ook de gewestelijke administratie: apl.ovl@rwo-vlaanderen.be. **(zie stuk 2)**

Op de op 09.05.2017 georganiseerde hoorzitting van de deputatie tekende de tussenkomende partij met haar architect en advocaat present, terwijl de verzoekende partij toen uitblonk in afwezigheid. Nochtans verzocht de leidend ambtenaar in zijn deputatieberoep uitdrukkelijk tot: "Ik wens gehoord te worden" (zie laatste pagina in fine stuk 4 verzoekende partij).

Ondanks het **zelf geformuleerd verzoek tot hoorzitting** bleef de verzoekende partij afwezig: geen wonder dat de verzoekende partij zich niet "herinnert" in welke mate de replieknota van de tussenkomende partij op deze hoorzitting besproken werd: uitgebreid en aan de hand van de bijgevoegde bewijsstukken omtrent het houden van paarden – zowel in eigendom als in pensionaat – kon de deputatie gemotiveerd en in redelijkheid kwalificeren tot (para-)agrarische activiteit en aldus tot bestemmingsconformiteit.

In de replieknota na PSA-verslag stelde de tussenkomende partij: **(zie stuk 2)**

- onbetwiste vaststelling van een dubbelvolwaardig landbouwbedrijf (zie ook advies van het departement Landbouw en Visserij);
- slechts ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij mbt de binnenrijpiste, gunstig advies voor de paardenstal en de inpandig te voorziene bedrijfswoning;
- geen vrees tot recreatieve uitbouw van de landbouwsite wegens:
 - * dubbelvolwaardigheid bestaande landbouwactiviteiten: veeteelt én paardenhouderij
 - * geen enkele vaststelling ter plaatse van recreatieve bedrijvigheid – de enkele verwijzing naar een website is onvoldoende (website vermelding van recreatie is overigens al ruimschoots verwijderd) en dochter Sofie heeft 13 paarden in eigendom
 - * recent werden nog eens 4 paarden aangekocht
 - * deze paarden werden (worden) ter plaatse **opgefokt, afgericht en doorverkocht**
 - * een aantal afgerichte paarden werd inmiddels verkocht **(zie stuk 5)**

De tussenkomende partij wees ook op het criterium van volwaardigheid en leefbaarheid enkel ingeval van de realisatie van een **nieuwe bedrijfswoning**: zie o.m. RvVb nr. A/1516/0785 dd. 15.03.2016 en RvVb nr. A/2014/0412 dd. 03.06.2014: leefbaarheid is geen determinerend criterium).

De tussenkomende partij benadrukte in deze replieknota dat er niet alleen eigen paarden in eigendom zijn in functie van opfok, africhting en doorverkoop, maar ook paarden in pension, wat zich kwalificeert als **para-agrarische** activiteit en dus evenzeer bestemmingsconform is. Dit werd in het advies van het departement Landbouw en Visserij overigens bevestigd. Bewijs van paardenpensionaat werd in het aanvraagdossier met méér dan 30 (!) stukken geleverd.

Verder motiveerde de tussenkomende partij het **voorziene aantal** paardenboxen (35) volstrekt in verhouding staat tot het uit te bouwen eigen paardenarsenaal en het

paardenpensionaat. Er anders over oordelen zou de vergunningaanvrager bij evoluerende paardenactiviteit nopen om na verloop van tijd een uitbreidende aanvraag te doen, wat de bedoeling niet kan zijn – i.e. steeds opeenvolgende uitbreidende aanvragen met name méér paardenboxen voorzien.

Over de zogenaamde planaanpassing stelde de tussenkomende partij in de replieknota scherp als volgt: **(zie stuk 2)**

“2.5.

Ruimte Vlaanderen suggereert nog een misleidende aanpassing van de plannen, door een naamswijziging van de binnenruimte: van initieel “binnenrijpiste” naar actueel “vrije uitloopruijnte”.

De vergunningaanvrager heeft geen misleidende bedoelingen.

*De naamswijziging heeft (had) enkel tot doel om tegemoet te komen aan het bezwaar van het departement Landbouw: **geen recreatieve uitbouw** dmv de aanleg van een binnenrijpiste.*

Hoe deze binnenruimte i.f.v. paardafrichting benoemd wordt, is volstrekt irrelevant.

*Het is vaste rechtspraak van zowel de RvSt. als de RvVb dat mbt de aanleg van een binnenpiste in agrarisch gebied moet worden nagegaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt om een (para-)agrarisch bedrijf gaat, **ongeacht de door de aanvrager en/of adviserende instanties gegeven kwalificatie** die aan de constructie (i.e. binnenpiste) gegeven wordt: zie o.m. RvVb nr. A/2012/0439, 30 oktober 2012.*

Het getuigt aldus van weinig stedenbouwkundige realiteitszin in hoofde van Ruimte Vlaanderen om een ‘naamswijziging’ op plan van de beoogde binnenpiste als een op zichzelf staand “bewijs” van recreatief gebruik te aanzien...

De vrije uitloopruijnte inpandig in/bij de beoogde paardenstal staat in functie van de opfok, africhting en zadelmak maken van de eigen paarden van de aanvrager, alsook van de pensionpaarden en bijkomend recreatief medegebruik, noch min noch meer.

Ingeval de deputatievergunning mbt de beoogde binnenpiste per hypothese door de aanvrager nadien zou worden misbruikt als zogenaamde recreatie, is dat aspect van handhaving, niet van vergunningverlening.”

De verzoekende partij lijkt al deze vaststellingen, gemotiveerde repliek, stavingstukken e.d. tot bewijs van de bestemmingsconformiteit te negeren, (impliciet) toegevend dat de hoorzitting voor de leidend ambtenaar klaarblijkelijk niet nuttig was.

De tussenkomende partij stelt vast dat haar replieknota met stukken niet – ook nu nog niet – door de verzoekende partij wordt tegengesproken.

De verwerende partij kon dan ook – gelet op alle stukken in het administratief dossier inclus de replieknota van de tussenkomende partij – afdoende motiveren en zorgvuldig oordelen dat het administratief beroep van de verzoekende partij niet in te willigen was. In dit oordeel kon de verwerende partij het PSA-verslag perfect weerleggen, rekening houdend met alle stukken waarop de verwerende partij vermocht acht te slaan, replieknota na PSA-verslag inbegrepen.

...”

De verzoekende partij duplicceert:

“ ...

De door de verwerende partij opgeworpen argumentatie wordt als volgt weerlegd:

Nopens de vrije uitloopruimte

De verwerende partij laat middels haar citaat uit het advies van het Departement uitschijnen dat het Departement erkent dat er in totaliteit – zowel wat de rundveehouderij als de paardenhouderij betreft – een volwaardig en leefbaar landbouwbedrijf voorligt.

Dit is echter niet wat er staat in het advies. Bewust laat de verwerende partij enkele zinssneden weg om haar argumentatie kracht bij te zetten. In werkelijkheid staat er evenwel te lezen dat:

“De aanvrager, Sofie De Poortere, baat samen met haar moeder, Mieke De Poortere, een rundveehouderij en paardenhouderij uit. Beiden zijn landbouwer in hoofdberoep met een voldoende loopbaan voor zich en hebben voldoende ervaring/opleiding om dergelijk landbouwbedrijf uit te baten. Momenteel is de huidige stalruimte te beperkt om alle dieren (rundvee en paarden) te huisvesten en zijn er aan de overkant van de straat diverse stallen/schuilhokken opgericht. Men zou volgens de toelichtingsnota deze onvergunde constructies verwijderen van zodra de nieuwe stal is opgericht. Er werd tevens een tweede bedrijfszetel stopgezet en men wenst de 30 runderen te verplaatsen naar deze site, waardoor het plaatsgebrek voor de dieren nog groter wordt. Men wenst een nieuwe stal op te richten voor de paarden, zodat de oude stal volledig in gebruik kan genomen worden door het rundvee. De laatste maanden werd er een inkomen gehaald uit de paardenhouderij onder de vorm van een paardenpension, die kan aanzien worden als een para-agrarische activiteit. De paardenfokkerij-activiteit op de bedrijfssite is echter heel beperkt. De andere inkomsten van de paardenhouderij komen wellicht voornamelijk uit lesgeven, paardenkampen, ... Het departement kan stellen dat de paardenhouderij voor de paardenpensionactiviteit een beroepsmatige para-agrarische activiteit is, maar op heden zeker geen volwaardige en leefbare activiteit. (eigen onderlijning)

Waar wel wordt erkend dat een paardenhouderij kan aanzien worden als een para-agrarische activiteit – dit wordt ook niet betwist, poneert de verwerende partij foutief dat het Departement de volwaardigheid en leefbaarheid van het landbouwbedrijf, ook wat de paardenhouderij betreft, heeft vastgesteld.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij, het Departement en de PSA zich baseren op onbewezen vermoedens en geen overtuigend bewijs kunnen leveren van de op de site georganiseerde recreatieve activiteiten.

De verwerende partij betwist aldus de door het Departement – naar aanleiding van de adviesvraag – gedane vaststellingen dat er op heden slechts beperkte inkomsten zijn uit de verkoop van ‘het effectief trainen van eigen paarden (verkoop van paarden met financiële meerwaarde)’ en het feit dat vaak particulier les wordt gegeven, paardenkampen worden georganiseerd, ...

Zij gaat er ook volledig aan voorbij dat in het inleidend verzoekschrift reeds werd verwezen naar de uitprint van de website waaruit het recreatieve aspect zeer duidelijk en ontegensprekelijk blijkt.

Bovendien en a fortiori is het, gelet op de meer dan gerede twijfel omtrent de werkelijke activiteiten op de site en de stelling van het Departement en de PSA – die in zijn verslag als vertrekpunt stelt dat de grens tussen landbouw en recreatie vaag en de kans op een in hoofdzaak recreatieve bezigheid groot is – veeleer aan de verwerende partij om op een overtuigende en gemotiveerde wijze aan te tonen dat de beoogde nieuwbouwstal en aanhorigheden niet tot recreatieve activiteiten zullen dienen.

Dit doet zij echter allesbehalve waar de bestreden beslissing enkel en zonder meer poneert dat “uit de plannen ontegensprekelijk blijkt dat het gevraagde enkel in functie staat van een paardenfokkerij/houderij”.

Het volstaat hieromtrent te verwijzen naar de uiteenzetting in het verzoekschrift.

De in het advies en het verslag geuite vrees voor recreatieve activiteiten wordt geenszins weggelaten. De motivering in de bestreden beslissing schiet op dit punt ernstig te kort, dit terwijl de PSA nochtans als vertrekpunt had gesteld dat een goede motivering voor een dermate grootschalige constructie in een open ruimte gebied noodzakelijk was.

Bezwaarlijk kan de verwerende partij dan ook stellen dat zij op basis van een afdoende en gegronde motivering kon afwijken van het advies van het Departement en het verslag van de PSA.

De verwerende (en tussenkommende, zie infra) partij werpt verder op dat de vereiste van een “leefbaar bedrijf” enkele betrekking heeft op de bedrijfswoning.

Uw Raad oordeelde evenwel reeds in andere zaak (waarbij het ging om de aanvraag van een landbouwloods) dat in het kader van een vergunningsaanvraag van een “gebouw noodzakelijk voor het bedrijf” de leefbaarheid van het agrarisch bedrijf een gegeven kan vormen bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager (RvVb 3 juni 2014, nr. A/2014/0412).

In casu bleek dan ook dat het niet gaat om een volwaardige en leefbare paardenhouderij in functie van agrarische (fokkerij) en/of para-agrarische (paardenpension, africhten eigen paarden met financiële meerwaarde) activiteit.

Met de enkele stelling dat als voorwaarde werd opgelegd dat zuivere manègeactiviteiten zijn uitgesloten, verantwoordt de verwerende partij het gebrek aan een deugdelijke motivering in de bestreden beslissing niet, minstens geeft zij hiermee te kennen dat de vrees van het Departement en de PSA voor recreatieve activiteiten enigszins terecht was.

Waar de verwerende partij ten slotte stelt dat van een misleidende benaming geen sprake is en hiertoe verwijst naar de begeleidende nota van de aanvraag waarin de binnenpiste werd benoemd als ‘interne looppiste’, maakt zij een bijkomende motivering die evenwel niet in de bestreden beslissing staat te lezen.

Voor de toetsing van de bestreden beslissing aan de motiveringsplicht kan enkel rekening worden gehouden met de erin opgenomen motivering en niet met argumenten die de verwerende partij of de tussenkommende partij post factum voor de Raad aanvoeren (RvVb 16 juni 2015, nr. A/2015/0370; RvVb 4 december 2012, nr. A/2012/0513).

Nopens de vergunning voor 35 stallen

De argumentatie van de verwerende partij dat zij voor de vergunde hoeveelheid van 35 paardenstallen niet in een bijzondere motivering diende te voorzien nu het Departement en de PSA immers akkoord konden gaan met het bouwen van een stal voor 23 paarden, eventueel aangevuld met een beperkt aantal extra boxen, is niet ernstig.

In het inleidend verzoekschrift werd reeds aangetoond dat de bestreden beslissing geen enkel woord wijdt aan het gegeven dat de PSA nadrukkelijk had gesteld dat de motivering

van de uitbaters voor het aantal boxen ontoereikend was en de 35 boxen in overeenstemming moeten zijn met de werkelijke behoeften van het bedrijf.

De verwerende partij vergunt zonder meer het gevraagde aantal.

De loutere negatie van bevindingen uit een negatief verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kan niet worden beschouwd als een onderbouwde weerlegging ervan en vormt derhalve een schending van de motiveringsplicht (RvVb 13 oktober 2015, nr. S/1516/0099).

Daarenboven kan de hoeveelheid van 35 boxen bezwaarlijk als 'eventuele aanvulling met een beperkt aantal boxen worden beschouwd'.

Aldus is de beslissing van de verwerende partij allesbehalve gelijklopend aan eerdere verslagen en standpunten.

De stelling van de verwerende partij dat de in de bestreden beslissing gemaakte motivering dat 'de paardenhouderij zal uitgebreid worden naar een professionele paardenfokkerij annex trainingscentrum, specifiek gericht op de jumpingsport in competitieverband' volstaat als motivering voor het vergunnen van de 35 boxen, is niet ernstig. Zeker nu deze passage voorafgaat aan de stelling in de bestreden beslissing dat "het dossier melding maakt van 13 paarden waarvan het bedrijf eigenaar is en een 10-tal paarden van derden die gestald worden".

Aldus kan hier enkel worden uit afgeleid dat de vergunning wordt verleend voor 23 (13 + 10) paardenboxen. Het getal "35" wordt zelfs niet vermeld, laat staan dat wordt gemotiveerd in hoeverre die 35 paardenboxen in overeenstemming zijn met de behoeften van het bedrijf.

De argumentatie van de verwerende partij dat de PSA er volledig aan voorbij gaat dat het landbouwbedrijf een uitbreiding beoogt nu hij in zijn verslag stelde dat de 35 stallen niet in verhouding zou zijn met de bestaande inrichting, houdt geen steek. De PSA wijst er nl. uitdrukkelijk op dat akkoord kan worden gegaan met het bouwen van een stal in functie van de bestaande paardenhouderij en pension, dus samen ongeveer 23 paarden (eventueel aangevuld met een beperkt aantal extra boxen), doch wat de aangevraagde uitbreiding naar 35 boxen betreft, een ontoereikende motivering wordt gegeven.

Waar de verwerende partij in haar antwoordnota andermaal verwijst naar de begeleidende nota bij de aanvraag om aan te tonen dat het aantal van 23 aanwezige paarden slechts een momentopname is en regelmatig nieuwe paarden zouden worden aangekocht, maakt zij bovendien opnieuw een bijkomende motivering (zie ook supra).

In geen geval kan de verwerende partij met goed gevolg voorhouden dat in de bestreden beslissing, wat de vergunning voor de 35 paardenboxen betreft, op gemotiveerde wijze werd afgeweken van het advies van het Departement en het verslag van de PSA.

Nopens de bedrijfswoning

Waar de verwerende partij voorhoudt dat de verzoekende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure omtrent dit aspect van de aanvraag geen opmerkingen had geformuleerd, is dit in casu niet relevant.

In het inleidend verzoekschrift stelt de verzoekende partij immers vast dat de bestreden beslissing ook op dit punt voorbij gaat aan het verslag van de PSA.

Door de enkele verwijzing naar het advies van het Departement – waarvan zij de motivering allesbehalve tot de hare maakt – motiveert de verwerende partij niet op afdoende wijze tot de vergunbaarheid van een bijkomende tweede bedrijfswoning.

Waar de PSA in haar verslag duidelijk stelt dat de oprichting van deze bijkomende bedrijfswoning slechts kan onder specifieke voorwaarden waaraan niet is voldaan, laat de verwerende partij het na om die voorwaarden af te toetsen en op basis daarvan te motiveren waarom zij wel meent dat die voorwaarden zijn vervuld. In plaats daarvan verwijst zij louter naar het op dit punt gunstig advies van het Departement, hetgeen bezwaarlijk als een afdoende motivering kan worden beschouwd.

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de deputatie de verplichting op om een (andersluidend) verslag (van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar) in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag planologisch verenigbaar is met de bestemming agrarisch gebied, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert (RvVb 14 januari 2016, nr. A/1516/0461).

Nopens de afwijking van het PSA-verslag

Met de in haar antwoordnota ontwikkelde theorie, stellende dat de plicht tot geheel of gedeeltelijke overname van de feitelijke en juridische determinerende overnemingen uit het PSA-verslag niet blijkt uit de VCRO of de formele motiveringsplicht én het gegeven dat zij als democratisch verkozen gaan en gelet op haar exclusieve bevoegdheid geen verantwoording is verschuldigd ten aanzien van haar administratie, gaat de verwerende partij geheel voorbij aan de vigerende rechtspraak van uw Raad zoals dit in het inleidend verzoekschrift werd uiteengezet.

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van deze feitelijk en juridisch determinerende overweging in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (waarbij het allerminst volstaat om louter het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar – gedeeltelijk – in de bestreden beslissing te citeren), kan niet worden nagegaan of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventueel andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht (zie RvVb 15 december 2010, nr. S/2010/0066).

*De motivering mag nooit beperkt blijven tot een louter tegenspreken van het advies, maar moet duidelijk maken waarom de beslissende overheid meent de argumenten waarop het advies steunt niet te kunnen volgen. De motiveringsplicht is in dat geval strenger. De verwerende partij moet in dat geval nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de redenen aangeven die haar de van deze adviezen/beslissingen afwijkende bestreden beslissing hebben doen nemen. (I. OPDEBEEK en A. COOLSAET, *Formele motivering van bestuurshandelingen*, Brugge Die Keure, 1999, 196-197 en 201).*

Ok de Raad van State oordeelde meermaals dat de deputatie slechts mits een afdoende, draagkrachtige en nauwkeurige motivering kan afwijken van het advies van de provinciaal

stedenbouwkundig ambtenaar en dat, zo niet, de vergunning in kwestie is aangetast met een onwettigheid die tot de vernietiging aanleiding geeft (R.v.St. Beukers e.a., 27 mei 2008, nr. 183.474; R.v.St. Pauwels e.a., 22 september 2009, nr. 196.249; zie ook S. DENYS, Advisering in het bestuursrecht door publiekrechtelijke organen, in Administratieve Rechtsbibliotheek, Brugge, die Keure, 2008, p. 127-128, met uitvoerige verwijzing naar rechtspraak).

Het bestreden besluit doet dit absoluut niet. Op basis van slechts 2 alinea's in de bestreden beslissing, waarin het standpunt van de PSA bovendien louter wordt tegengesproken, kan de verwerende partij bezwaarlijk besluiten dat zij op basis van een afdoende en specifieke motivering tot een andersluidend oordeel gekomen zijn.

De kennelijk niet gemotiveerde, minstens niet afdoende, negatie van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar impliceert dan ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel (zie RvVb 15 december 2010, nr. S/2010/0066).

Het volstaat verder te verwijzen naar de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift.

Waar de tussenkomende partij met goed gevolg meent te kunnen stellen dat de verzoekende partij de schending van de goede ruimtelijke ordening niet als middel aanvoert, gaat zij er volledig aan voorbij dat de verzoekende partij allesbehalve de vernietiging van de bestreden beslissing beoogt op basis van een schending van de goede ruimtelijke ordening.

Uit het inleidend verzoekschrift blijkt duidelijk dat de verzoekende partij de strijdigheid met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften opwerpt. Dit blijkt duidelijk uit de aanhef van het middel waar louter de schending van artikel 4.3.1 §1 – en dus niet artikel 4.3.1 §2 – wordt opgeworpen. Het komt geenszins aan de tussenkomende partij toe om te bepalen welke bepalingen en/of beginselen de verzoekende partij geschonden acht en welke bepalingen en/of beginselen zij in haar middel dient op te werpen.

Een tussenkomende partij kan ofwel de vordering tot vernietiging ondersteunen ofwel een verweer voeren tegen deze vordering. Zij kan het voorwerp van het beroep of de inzet van de rechtsstrijd echter niet wijzigen (RvVb 15 september 2015, nr. A/1516/0013, TROS-Nieuwsbrief 2016, afl. 3, 12).

De argumentatie van de verzoekende partij in onderhavig middel kan aldus niet louter worden verworpen omdat zij iets niet opwerpt. De keuze van de op te werpen geschonden bepalingen ligt volledig bij de initiatiefnemer van onderliggende procedure, zijnde de verzoekende partij.

De enkele verwijzing naar artikel 4.3.1 §2 VCRO in het inleidend verzoekschrift duidt louter op het feit dat de vergunningverlenende overheid de aanvraag zowel moet toetsen aan de stedenbouwkundige voorschriften als aan de eisen van de goede ruimtelijke ordening. Verder wordt omtrent de goede ruimtelijke ordening geen argumentatie ontwikkeld.

Verkeerdelijk meent de tussenkomende partij dat het middel onontvankelijk is waar de schending van artikel 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit niet zou worden omschreven.

Waar op p. 6 van het inleidend verzoekschrift allereerst een omschrijving wordt gegeven van deze geschonden geachte bepaling, blijkt uit het verzoekschrift op duidelijke wijze dat dit stedenbouwkundig voorschrift wordt geschonden doordat de bestreden beslissing de

vergunning toch toekent en aldus niet op geldige en gemotiveerde wijze van dit voorschrift wordt afgeweken.

Ook de PSA besloot in zijn verslag dat er om deze reden een legaliteitsbelemmering voorligt.

Het is niet omdat de verzoekende partij in haar middel geen argumentatie ontwikkelt omtrent de esthetische aspect bij de toets aan dit stedenbouwkundig voorschrift, dat dit voorschrift niet geschonden kan zijn.

Waar de aangevoerde schending van de formele motiveringsplicht volgens de tussenkomende partij vervolgens ongegrond nu de verzoekende partij materieel-inhoudelijk verweer kan voeren, gaat de tussenkomende partij voorbij aan het feit dat, opdat is voldaan aan de formele motiveringsplicht, de bestreden beslissing op een duidelijke en afdoende wijze de redenen moet weergeven waarop zij haar beslissing steunt.

Hierboven (...) werd bovendien reeds aangetoond dat die motiveringsplicht strenger is wanneer wordt afgeweken van het PSA-verslag en dat ook de formele motiveringsplicht wordt geschonden wanneer niet kan worden nagegaan of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventueel andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd.

In het inleidend verzoekschrift wordt aangetoond aan welke elementen in de bestreden beslissing zonder enige motivering wordt voorbijgegaan. Er wordt bovendien expliciet gewezen op het feit dat, wat de vergunde hoeveelheid paardenboxen (35) betreft, geen enkele redengeving in de bestreden beslissing terug te vinden is.

Aldus vormt het gebrek aan motivering, in schril contrast met het advies van het Departement Landbouw en Visserij en het verslag van de PSA, alsook het feit dat niet werd onderzocht of de hoeveelheid vergunde paardenboxen in overeenstemming is met de behoeften van het bedrijf, net het voorwerp van de door de verzoekende partij opgeworpen schendingen in dit middel.

Het volstaat dan ook naar de uiteenzetting in inleidend het verzoekschrift te verwijzen.

Vervolgens verwijst de tussenkomende partij naar het volledig administratieve dossier en in het bijzonder haar replieknota, om aan te tonen dat de bestreden beslissing zorgvuldig werd genomen en deugdelijk werd gemotiveerd.

Waar de tussenkomende partij hiermee allereerst lijkt aan te geven dat de motivering in de bestreden beslissing niet afdoende is gebeurd, ziet de verzoekende partij niet in hoe de tussenkomende partij het gebrek aan motivering in de bestreden beslissing meent te kunnen verantwoorden.

De door de tussenkomende partij in haar replieknota ontwikkelde argumentatie kan allesbehalve in de plaats worden gesteld van het gebrek aan motivering vanwege de verwerende partij die zich als vergunningverlenende overheid over dit aspect moet buigen.

De motivering is in de bestreden beslissing allesbehalve (afdoende) gebeurd. Te meer, nu zowel het departement Landbouw en Visserij als de PSA oordelen dat de constructie mogelijks kan worden aangewend voor recreatieve activiteiten en hierdoor een verscherpte motiveringsplicht komt te liggen bij de verwerende partij. Aangezien de verwerende partij

evenwel louter verwijst naar de plannen en daaruit afleidt dat het deze enkel in functie staat van de paardenhouderij, wordt aan deze verscherpte motiveringsplicht niet voldaan.

De tussenkomende partij kan bovendien niet zomaar opnieuw haar replieknota en de bijhorende stukken aan uw Raad voorleggen.

Voor de toetsing van de bestreden beslissing aan de motiveringsplicht kan enkel rekening worden gehouden met de erin opgenomen motivering en niet met argumenten die de verwerende partij of de tussenkomende partij post factum voor de Raad aanvoeren (RvVb 16 juni 2015, nr. A/2015/0370; nr. 4 december 2012, nr. A/2012/0513).

Ook de stelling van de tussenkomende partij dat niet woordelijk/puntsgewijs op alle beroepsargumenten hoeft geantwoord te worden, kan in casu niet dienstig worden aangehaald nu de in het deels negatief advies en ongunstig verslag vermelde legaliteitsbelemmering bezwaarlijk als een louter kritiekpuntje kan worden gekwalificeerd. Er kan niet worden betwist dat de verwerende partij volledig voorbij gaat aan meer dan één element in het advies en verslag.

De verzoekende partij ziet ook niet in waarom zij de replieknota van de tussenkomende partij bij haar stukken zou moeten opnemen.

Ook de argumentatie van de tussenkomende partij dat de toetsingsbevoegdheid van uw Raad marginaal is en uw Raad zich niet in de plaats kan stellen van het vergunningverlenend bestuur in de appreciatie van het bestemmingsconform karakter van de aanvraag, is niet relevant.

De vergunning werd verleend terwijl de PSA echter tot het besluit kwam dat in casu een legaliteitsbelemmering voorligt. Het behoort tot de bevoegdheid van uw Raad te oordelen of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en terecht aan deze opgeworpen legaliteitsbelemmering voorbij is kunnen gaan, quod certe non.

Wat het aspect van de vermeend onbetwiste vaststelling van de dubbelvolwaardige landbouwactiviteit betreft, alsook de vaststelling dat een paardenpensionaat een para-agrarische activiteit uitmaakt, werd dit reeds supra (randnummer 9) behandeld. Het volstaat dan ook naar de hierboven gemaakte uiteenzetting te verwijzen.

De stelling van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij op de hoorzitting van de verwerende partij uitblonk in afwezigheid en zich bijgevolg niet herinnert in welke mate de replieknota van de tussenkomende partij op deze hoorzitting besproken werd, is in casu niet relevant en vormt loutere sfeerschepperij.

Waar de tussenkomende partij vervolgens opsomt wat zij in haar replieknota na het PSA-verslag heeft gesteld, ziet de verzoekende partij andermaal niet in hoe dit het manifeste gebrek aan een deugdelijke motivering van de bestreden beslissing kan remediëren.

In zoverre de tussenkomende eveneens meent dat het criterium van de leefbaarheid enkel determinerend is voor een nieuwe bedrijfswoning, volstaat het te verwijzen naar hetgeen hieromtrent supra (randnummer 10) werd uiteengezet.

De tussenkomende partij verwijst tenslotte nog naar wat zij in haar replieknota voor de Deputatie heeft gesteld. Dit doet in casu echter niets terzake nu dit alles geen afbreuk doe

aan het feit dat de verwerende partij het in haar bestreden beslissing heeft nagelaten om, gelet op het deels ongunstig advies van het Departement en het negatief verslag van de PSA, in de bestreden beslissing deugdelijk te motiveren om welke redenen hier kon van worden afgeweken.

*De replieknota van de tussenkomende partij mag dan een gemotiveerde repliek geven op het verslag van de PSA, de bestreden beslissing doet dat met haar twee alinea's in geen geval.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij werpt niet ten onrechte op dat het enig middel geen uiteenzetting bevat van een schending van de goede ruimtelijke ordening zoals vervat in artikel 4.3.1, § 2 VCRO en evenmin van de esthetische toets begrepen in artikel 15, 4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), die bij de bespreking hieronder van het enig middel derhalve niet zullen beoordeeld worden.

De vraag of de verzoekende partij op gegronde wijze de schending aanvoert én van de materiële motiveringsplicht én van de formele motiveringswet, hetgeen in beginsel niet uitgesloten is, hangt samen met een beoordeling ten gronde van het enig middel.

2.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij noch het advies van het departement Landbouw en Visserij, noch het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met concrete motieven tegensprekt of weerlegt. Volgens de verzoekende partij is de motivering in de bestreden beslissing niet afdoende en voert op dat punt derhalve een schending aan van de formele motiveringswet. Daarnaast stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij ten onrechte uit de bouwplannen afleidt dat het aangevraagde uitsluitend in functie staat van een paardenfokkerij/paardenhouderij, terwijl dit niet uit het dossier blijkt, waarmee de verzoekende partij de deugdelijkheid van de motivering betwist en derhalve een schending van de materiële motivering. De verzoekende partij stelt tenslotte nog dat de aanvraag in strijd is met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften, waarbij het duidelijk is dat de verzoekende partij van oordeel is dat het aangevraagde in functie staat van recreatieve activiteiten.

3.

Artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit bepaalt onder meer:

" ...

De agrarische gebieden zijn bestemd voor 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 verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven

..."

De vergunningverlenende overheid, die over een aanvraag op grond van deze bepaling beschikt, dient na te gaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, met andere woorden of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de betrokken bouwwerken wel degelijk een landbouwbestemming hebben. Aan de hand van gegevens van het dossier dient de

vergunningverlenende overheid zich ervan te vergewissen of het voorliggende ontwerp geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet in agrarisch gebied thuishoort.

Alhoewel op de eerste plaats de aanvrager de constructie kwalificeert waarvoor hij de vergunning aanvraagt, komt het nadien de vergunningverlenende overheid toe uit te maken welk het werkelijke gebruik is waartoe de bouwwerken bestemd zijn en mede daarop steunende, de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt te toetsen.

De Raad is niet bevoegd de door de vergunningverlenende overheid gedane beoordeling van de aanvraag over te doen. Hij is in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht op een voor hem aangevochten beslissing enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

4.

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 bestuursorganen 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 dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

5.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat er tijdens de administratieve vergunningsprocedure ernstige twijfel rees met betrekking tot de werkelijke bedoeling van de aanvraag. Dit blijkt zowel uit het advies van het departement Landbouw en Visserij als uit het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het departement Landbouw en Visserij adviseert gunstig:

- a) voor het bouwen van stallen in functie van het professioneel rundveebedrijf en paardenpension: stalling voor paarden in eigendom (13) en stalling voor paarden in pension (10) en een aantal extra boxen voor toekomstige uitbreiding;
- b) voor een opslagloods voor landbouwmachines van 15 m x 25 m;
- c) met de uitbreiding van de woning tot 1.250 m³ op voorwaarde dat de bedrijfsgebouwen 1 geheel met elkaar blijven vormen in de toekomst en op voorwaarde dat er later, wanneer er slechts 1 bedrijfsleider actief blijft op het bedrijf, er weer opnieuw één bedrijfswoning van maximum 1000 m³ kan worden toegestaan en geen woning die uit twee delen bestaat, afgescheiden van elkaar;

Het departement adviseert ongunstig met betrekking tot de binnenrijpiste in de nieuwbouw. Er wordt overwogen dat er nu reeds vaak particulier les wordt gegeven en paardenkampen worden georganiseerd en dat de binnenrijpiste wellicht meer gebruikt worden voor zonevreemde/recreatieve activiteiten dan voor agrarische of para-agrarische activiteiten.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar benadrukt dat de overeenstemming van de activiteiten met de agrarische gebiedsbestemming des te belangrijker is omdat de aanvraag de inplanting omvat van een aantal nieuwe constructies met een belangrijke ruimtelijke impact. Er wordt aangegeven dat de aangevraagde paardenhal een oppervlakte heeft van 2.125 m² en een volume van 14.187 m³. Om die reden moet er des te nauwkeuriger worden gemotiveerd dat de constructies in functie van de instandhouding van de landbouwfunctie staan. De aanvrager faalt volgens het verslag in deze motivering op verschillende punten:

- a) De motivering in de aanvraag voor het aantal boxen is ontoereikend; nieuwe volumes moeten in overeenstemming zijn met de werkelijke behoeften van het bedrijf, afhankelijk van de verwachte uitbouw;
- b) De “vrije uitloopruimte voor paarden” is hetzelfde als de “binnenpiste” en, samen met de aard en de schaal van de bebouwing, heeft het er alle schijn van dat de ruimte recreatief zal gebruikt worden; er zijn geen gegevens voorhanden om een nieuwe piste te verantwoorden;
- c) In theorie kan de huidige bedrijfswoning met een volume van 500 m³ worden uitgebreid om twee gezinnen te accommoderen. Dit aspect dient uitgeklaard te worden vooraleer de voorgestelde tweede woning kan aanvaard worden, temeer met het huidig plan moeilijk kan worden voldaan aan de voorwaarde dat er slechts 1 bedrijfswoning kan zijn indien er slechts 1 bedrijfsleider actief blijft op het bedrijf.

De verwerende partij die, zoals blijkt uit de overwegingen die zijn aangehaald in de feiten uiteenzetting, in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt dan in het advies van het departement Landbouw en Visserij en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, neemt een niet-evidente beslissing, waardoor strengere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

Anders dan de hiervoor vernoemde adviserende instanties acht de verwerende partij de vrees dat het aangevraagde in functie staat van recreatieve activiteiten ongegrond. Het is evenwel onduidelijk hoe de verwerende partij er toe komt te stellen dat uit de plannen “ontegensprekelijk” blijkt dat het aangevraagde enkel in functie staat van paardenfokkerij/houderij, dat de paarden ter plaatse worden opgefokt, afgericht en doorverkocht en dat de binnenrijpiste volledig in functie staat van opfok, het africhten en zadelmak maken van de paarden. Het blijkt allerm minst waarop de verwerende partij deze stellingen, die nochtans ingaan tegen andersluidende en concrete gemotiveerde adviezen, steunt of afleidt. De gratuite stelling van de verwerende partij is des te opvallender nu blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aandacht van de verwerende partij vestigde op het feit dat het aangevraagde nieuwe constructies omvat met een belangrijke ruimtelijke impact en de planologische overeenstemming om die reden bijzonder aandacht vergde.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt ook niet dat de verwerende partij enige aandacht heeft besteed aan de opmerkingen in het verslag van haar ambtenaar dat nieuwe volumes in overeenstemming moeten zijn met de werkelijke behoeften van het bedrijf, afhankelijk van de verwachte uitbouw, terwijl de aanvraag geen verduidelijking bracht voor het gevraagde aantal boxen.

6.

6.1

Met betrekking tot de gevraagde tweede bedrijfswoning, die volgens de plannen geïntegreerd wordt in de gevraagde paardenhal, overweegt de verwerende partij dat artikel 4.3.6 VCRO geen tweede afzonderlijke bedrijfswoning verbiedt, maar dat het aangewezen is om de voorwaarden

zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen te volgen om mogelijke afsplitsing te vermijden.

De bedoelde voorwaarde luidt als volgt:

“de uitbreiding van de woning tot 1.250m³ is enkel toegestaan op voorwaarde dat de bedrijfsgebouwen 1 geheel met elkaar blijven vormen in de toekomst en op voorwaarde dat er later, wanneer er slechts 1 bedrijfsleider actief blijft op het bedrijf, er weer opnieuw één bedrijfswoning van maximum 1.000m³ kan worden toegestaan (en aldus geen woning die uit twee delen bestaat, afgescheiden van elkaar)”

Artikel 4.3.6 VCRO, zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.”

Deze bepaling werd inmiddels gewijzigd door artikel 60 van het decreet van 8 december 2017, dat in werking is getreden op 30 december 2017. Deze bepaling luidt als volgt:

“Aan artikel 4.3.6 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 25 april 2014, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Een vergunning wordt geweigerd als de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een tweede of een bijkomende, vrijstaande bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf.”

Het eerste lid van het huidige artikel 4.3.6 VCRO, dat van toepassing was op het ogenblik van de bestreden beslissing, maakt een onderscheid tussen het maximale volume van een bedrijfswoning dat bepaald wordt op 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

6.2

Zoals reeds aangegeven blijkt uit de bouwplannen dat het aangevraagde een tweede bedrijfswoning omvat, die geïntegreerd wordt in de paardenhal. Het aanvragen van een tweede bedrijfswoning is uiteraard te onderscheiden van een aanvraag tot het uitbreiden van een bestaande bedrijfswoning tot 1.250 m³. In dat laatste geval dient de aanvraag te voldoen aan de voorwaarde bepaald in het eerste lid van artikel 4.3.6 VCRO, hiervoor aangehaald.

De Raad kan er niet naast kijken dat in de bestreden beslissing een vergunning wordt verleend voor een tweede bedrijfswoning, doch een voorwaarde wordt opgelegd voor *“de uitbreiding van de woning tot 1.250m³”*. Bovendien had de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er precies op gewezen dat eerst moest uitgeklaard worden of een uitbreiding van de bestaande woning tot 1.250 m³ mogelijk was vooraleer de voorgestelde tweede woning te aanvaarden, temeer in dat laatste geval moeilijker kan voldaan worden aan de voorwaarde van één bedrijfswoning op de site indien er maar één bedrijfsleider actief is. Het blijkt niet dat de verwerende partij daar enige aandacht aan heeft geschonken.

7.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De tussenkomende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verzoekende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet omvatten de kosten van het beroep in het huidige geval enkel de gevraagde rechtsplegingsvergoeding.

3.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvoa HOF TER ZEVEKOTE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 juni 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van een landbouwbedrijf met een nieuwe paardenstal en geïntegreerde bedrijfswoning en het aanleggen van bijhorende accommodatie en erfverharding op de percelen gelegen te 9770 Kruishoutem, Zevekotstraat 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 1083D en 1084C.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. 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 11 december 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ