

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0882 van 16 december 2014  
in de zaak 1011/1015/A/8/0945

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Greg JACOBS  
kantoor houdende te 1931 Diegem, De Kleetlaan 12A  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw ■■■■■

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 30 juni 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 8 oktober 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van paardenstallen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 28 oktober 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 november 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kelly BRAEM die loco advocaat Greg JACOBS verschijnt voor de verzoekende partij en [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

### III. FEITEN

Op 24 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van paardenstallen”.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is eveneens, zij het deels, gelegen binnen de omschrijving van een op 16 juli 1992 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] goedgekeurde en niet vervallen verkaveling. Het gedeelte waar de paardenstallen worden ingeplant is evenwel uit de verkaveling gesloten.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 juli 2009 tot en met 7 augustus 2009, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de raadsman van de verzoekende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 7 juli 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

*De bovenvermelde adviesaanvraag werd uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een duurzame plattelandsontwikkeling onderzocht en er wordt een gunstig advies gegeven op voorwaarde dat de stal dicht bij de bestaande bebouwing wordt ingeplant onmiddellijk aansluitend op het voorliggende woongebied. Het blijkt een functionele stalling te zijn die verder voldoet aan de voorwaarden van de omzendbrief.*

...”

Op 20 augustus 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een voorwaardelijk gunstig preadvies en wordt het bezwaar deels gegrond en deels ongegrond bevonden. Als voorwaarde suggereert het college van burgemeester en schepenen om de stal *“in te planten op 2 m achter de zonegrens”*.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 1 oktober 2009 *“volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd bij het college van burgemeester en schepenen”*.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 8 oktober 2009 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 26 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Na de hoorzitting van 26 januari 2010, beslist de verwerende partij op 4 februari 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning zoals verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] haar rechtskracht te laten hernemen.

De verzoekende partij heeft tegen deze beslissing beroep tot schorsing en vernietiging aangetekend met een aangetekende brief van 10 maart 2010.

De Raad heeft de vordering tot schorsing verworpen met een arrest van 22 september 2010 (nr. S/2010/0052).

De Raad heeft de vordering tot vernietiging ontvankelijk en gegrond verklaard met een arrest van 20 april 2011 (nr. A/2011/0051) en heeft de beslissing van de verwerende partij van 4 februari 2010 vernietigd. De Raad heeft de verwerende partij bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager binnen een termijn van drie maanden.

In het kader van de te nemen herstelbeslissing door de verwerende partij adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 27 juni 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 14 juni 2011 beslist de verwerende partij op 30 juni 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 juni 2011.*

*1. De voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften*

*1.1 Planologische voorschriften*

*Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Dendermonde.*

*De bouwplaats ligt in een agrarisch gebied.*

*Volgens het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, wordt in artikel 11.4.1. bepaald dat: "De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens*

verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para - agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden."

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

- Het terrein is deels gelegen in een op datum van 16 juli 1992 goedgekeurde, en niet vervallen verkaveling, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen aan de heer en mevrouw █████, vroeger onder het ref.nr. V717 en met latere wijzigingen onder de ref.nr. V1035.

Het gedeelte waar de stalling wordt ingeplant is uit de verkaveling gesloten.

### 1.2 Andere van toepassing zijnde voorschriften

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.

Het terrein waarop de stalling zou worden gebouwd is gelegen achter een verkaveling en is bereikbaar vanaf de openbare weg, via █████, met een officiële breedte van 3m. De buurtweg is ter plaatse 4m breed.

- Het terrein ligt achteraan aangrenzend aan een (oud-)geklasseerde waterloop nr. 111. De inplanting blijft ruim meer dan 75m verwijderd van de waterloop.

- Het terrein ligt niet binnen een polder.

- De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan departement Landbouw en Visserij, gelet op de ligging van het perceel in het agrarische gebied.

- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is,

- Het gaat niet om een aanvraag met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten en met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones.

De aanvraag is niet gelegen in het gezichtsveld van voorlopig of definitief beschermde monumenten.

- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

- Het terrein is niet bestemd als ontginningsgebied of een ermee vergelijkbaar gebied

- Het terrein ligt niet binnen de omgeving van bestaande of geplande spoorlijnen.

- Bij de aanvraag moet geen mobiliteitsstudie gevoegd zijn.

- Het terrein ligt niet in havengebied, of op minder dan 50m afstand van haveninfrastructuur binnen de afgebakende zeehavengebieden.

### 1.3 Gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen zijn van toepassing.

### 1.4 Externe adviezen

Het advies werd gevraagd van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling.

Het op 7 juli 2009 uitgebrachte advies was voorwaardelijk gunstig.

Als voorwaarde werd vooropgesteld om de stalling dicht bij de bebouwing in te planten,

onmiddellijk aansluitend op het voorliggende woongebied.

### 1.5 Openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend.

## 2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

### 2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich in het zuidoostelijke deel van het grondgebied van de gemeente [REDACTED], binnen het zuidelijke deel van de wijk [REDACTED], op ca. 1km ten zuidoosten van de [REDACTED].

Het perceel situeert zich aan de zuidoostelijke zijde, op korte afstand van de grens met de provincie Vlaams-Brabant, namelijk met de gemeente [REDACTED].

Het perceel is gelegen langsheen de [REDACTED], een volwaardig uitgeruste gemeenteweg, als verbindingsweg tussen de gewestweg [REDACTED], richting centrum van [REDACTED].

De omgeving wordt gekenmerkt door een verspreide bebouwing van vrijstaande, halfopen en gesloten bebouwingen, met bestemming ééngezinswoningen en agrarische of para-agrarische bedrijven.

Rechts van de aanvraag bevindt zich een woning en verder een kippenlacht-bedrijf. Links van de aanvraag bevindt zich het andere onbebouwde lot in de verkaveling en verderop twee eengezinswoningen van het vrijstaande bouwtype.

De voorliggende woning is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling van 2 loten voor vrijstaande bebouwing. Het gedeelte waar de stalling wordt ingeplant werd uit de verkaveling gesloten en is gelegen achter een vergunde verkaveling.

Het terrein waarop de stalling zou worden gebouwd is bereikbaar vanaf de openbare weg, via een rechts aangrenzende [REDACTED], met een officiële breedte van 3m. De buurtweg is ter plaatse zelfs 4m breed.

De aanvraag beoogt het oprichten van een paardenstal.

De stalling heeft een totale oppervlakte van 90m<sup>2</sup>, een diepte van 15m en een breedte van 6m. Het beoogde gebouw wordt opgericht in massief houten skeletbouw op een algemene funderingsplaat, met volwaardige gevelmaterialen in hout en een bedaking van gegolfde dakplaten in bruine kleur, inclusief enkele lichtdoorlatende dakplaten.

Het ontworpen gebouw wordt aanzien als een permanente stalling en wordt ingeplant op 2m links van de [REDACTED] en op 15m achter het 50m- woongebied, de diepte van de voorliggende verkaveling.

### 2.2 Vooradvies college van burgemeester en schepenen

"...

De afmetingen van de stalling zijn in overeenstemming met de omzendbrief RO/2002/01. Naar materiaalkeuze en vormgeving, zijn deze constructies integreerbaar in het agrarisch gebied.

Het advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling is gunstig, mits: de stal dicht bij de bestaande bebouwing wordt ingeplant aansluitend op het voorliggend woongebied.

Algemene conclusie

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

..."

### 2.3 Advies gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

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

### 2.4 Resultaten openbaar onderzoek

Er werden 1 bezwaarschriften ingediend. Dit bezwaar handelt over:

*\*Strijdigheid met de bestemming agrarisch gebied:*

*"Deze stallen zijn geenszins verbonden aan een agrarische of een para-agrarische activiteit. Ze sluiten integendeel aan bij het residentieel karakter van de andere gebouwen van de aanvrager, en dienen als stal voor het stallen van zes paarden die puur om vrijetijdsredenen worden gehouden. De paardenstal zal deel uitmaken van een residentieel complex waarvan de gebouwen gericht zijn op een louter residentieel en privaat recreatief gebruik.*

*Uit de plannen blijkt duidelijk dat het hier gaat om een permanente stalling, en niet om een schuilhok voor dieren. Het gebouw is immers voorzien van een loopstal en een voederberging en is volledig afgesloten...*

*De Omzendbrief RO/2002/01 voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren die geen betrekking hebben op effectieve beroepslandbouwbedrijven mag dan wel stellen dat stallingen, anders dan schuilhokken op geïsoleerde weiden, in principe dienen te worden opgericht bij de woning van de aanvrager, doch daarbij wordt de voorwaarde opgelegd dat de oprichting zou gebeuren binnen de huiskavel (binnen het 50 meter diepe woongebied) . Huidige aanvraag voorziet een inplanting ver buiten de 50meter grens, zodat ook deze omzendbrief - in de mate dat deze omzendbrief niet strijdt met de verordenende bepalingen van het gewestplan - evenmin op nuttige wijze kan worden ingeroepen..."*

*\*De inplanting zorgt voor een overdreven perceelbezetting. waardoor de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg:*

*"...*

*Het voorste gedeelte van het perceel is tot op een bouwdiepte van 50 meter grotendeels volgebouwd met een ruime villa en een aantal bijgebouwen die een zuiver residentiële functie vervullen . Daarachter is een open agrarisch gebied gelegen. Het is in dit open gebied dat op een diepte van 65 meter een paardenstal zal gebouwd worden die uitstrekt tot een bouwdiepte van ongeveer 80 meter vanaf de straatkant. Daarmee zal het volledige perceel nr. [REDACTED] voor een groot gedeelte en dit tot op een diepte van 80 meter bebouwd worden. De gevraagde vergunning zal met zich meebrengen dat de residentiële bebouwing van het perceel verder kan uitdeinen in het agrarisch gebied.*

*Door het bouwen van een bijkomend gebouw, naast de reeds aanwezige gebouwen op het perceel, wordt een aaneenschakeling van gebouwen in de diepte gecreëerd die de druk en de impact van de bebouwing op de omgeving onverantwoord verhoogd .*

*Het open agrarisch gebied wordt onnodig aangesneden wat de goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt.*

*Een alternatieve inplanting op het perceel nr. [REDACTED] heeft veel minder impact op de omgeving en de woonkwaliteit van de burens en is de enige aanvaardbare plaats waar dergelijke stallingen zouden kunnen overwogen worden."*

*\*De hinder veroorzaakt door de aanwezigheid van de paardenstallen:*

*De paardenstal zal worden ingeplant op nauwelijks 5 meter van de buur.*

*Door het gebouw zo diep in te planten en vlak tegen het perceel, zal het uitzicht dat mijn cliënt thans heeft ernstig verstoord worden. Thans heeft hij een ruim*

uitzicht op een open, onaangetast agrarische gebied. Door het vergunnen van de paardenstal zal er tot op een bouwdiepte van 80 meter bebouwing zijn, waardoor hij vanaf zijn huis een rechtstreeks zicht zal krijgen op de paardenstal. (zie foto's 2 en 3) Gelet op het feit dat het om een zeer ruime paardenstal gaat (15 meter op 6 meter, met een dakoppervlakte van 90 m<sup>2</sup>), zal zijn uitzicht over de gehele linkerzijde van het perceel weggenomen worden, en zal een gevoel van ingeslotenheid worden gecreëerd. Dergelijke ingreep is vanuit stedenbouwkundige standpunt onverantwoord want strijdig met de goede ruimtelijke ordening, nu zij een perceel met een reeds hoge bezetting verder in de diepte volbouwt.

Teneinde toegang te nemen tot het achterliggende gedeelte van het perceel waarop de paardenstal zal worden ingeplant, beschikt de aanvrager over een toegangsweg (buurtweg), waarvan de aanvrager en mijn cliënt elk voor de helft eigenaar zijn. Deze weg is belast met een erfdienstbaarheid van doorgang voor de achterliggende landbouwgronden, doch deze wordt door de landbouwers in de praktijk daarvoor niet meer gebruikt.

De weg wordt thans reeds veelvuldig door de aanvrager gebruikt (motors, wagens en terreinwagens, al dan niet met aanhangwagens). Te pas en te onpas wordt er op de losweg en de achtergelegen weide "gecrosst", of wordt er geparkeerd, geladen en gelost, hetgeen reeds vandaag met momenten voor hinder zorgt."

## 2.5 Argumentatie appellant, hier de derde

Appellant stelt dat het oprichten van de beoogde paardenstal strijdig is met de bestemming van het agrarische gebied, het hier gaat om een permanente stalling en de stalling perfect kan opgericht worden op het links naast de woning van aanvrager liggende perceel [REDACTED], binnen het 50m woongebied.

Appellant stelt dat de aanvraag leidt tot een overdreven perceelsbezetting, waardoor de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg.

Appellant verwijst eveneens naar mogelijke hinder, veroorzaakt door de aanwezigheid van de paardenstallen. Hij stelt dat ook de buurtweg meer zal worden belast.

Appellant stelt dat het scheppen van een dergelijk precedent, de buurt er zal toe aanzetten om het agrarische gebied, ook achter hun bouwpercelen, verder vol te bouwen met koterijen en stallen, teneinde hun hobby's verder te kunnen uitoefenen.

## 2.6 Beoordeling

### 2.6.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De plannen voorzien in een hemelwateropvang met inhoud 5000liter en de recuperatie ervan voor een dubbeldienstkraan in de stallen en de vier drinkbakken voor de paarden.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integrale waterbeleid worden niet geschaad.

### 2.6.2 De juridische aspecten

Uit het dossier blijkt dat de voorgestelde werken voorzien zijn i.f.v. een kleinschalige

*agrarische activiteit, het houden van 6 paarden.*

*Deze agrarische activiteit heeft een vergelijkbare ruimtelijke impact op het agrarisch gebied als een volwaardige beroepslandbouwactiviteit, doch deze impact is van een kleinere schaal.*

*De leefbaarheid van de landbouwactiviteit is geen criterium voor het beoordelen van een dergelijke aanvraag, aangezien het niet gaat om een aanvraag voor het oprichten van een bedrijfswoning.*

*Het gegeven dat het hier niet gaat om een beroepslandbouwbedrijf maakt hier bijgevolg geen verschil.*

*Immers bepalen de relevante gewestplanbestemmingsbepalingen niet dat het agrarisch gebied enkel bestemd is voor beroepslandbouw.*

*Dit in tegenstelling tot de standaardtypebepalingen, die wel een dergelijke bepalingen bevatten.*

*De wetgeving voorziet niet in een omgekeerde, negatieve clichering zodat de strengere bepalingen van de standaardtypebepalingen -hier dat in agrarische gebieden enkel beroepslandbouw kan aanvaard worden- niet kunnen afgedwongen worden in agrarisch gebied volgens het gewestplan.*

*Paarden hebben ontegensprekelijk een relatie met het agrarisch gebied aangezien ze de behoefte hebben aan graasweiden, en behoeven vanuit het oogpunt van dierenwelzijn tijdens de winterperiode beschutting in stallen -uiteeraard ook de paarden van de niet-beroepslandbouw of de hobbyhouderij- zodat bezwaarlijk kan gesteld worden dat het oprichten van stallen voor weidedieren principieel strijdig is met de voorzieningen van het gewestplan, zelfs al worden deze opgericht door een niet-beroepslandbouwer.*

*Dergelijke stallen dienen in principe opgericht te worden bij de woning van de aanvrager en de omvang van de beoogde stalling moet in verhouding staan tot de aard en het aantal dieren waarvoor hij bestemd is evenals de beschikbare graasweide.*

*De aanvrager beschikt over zes paarden. De bewijzen van het houden van deze zes paarden werden bij het aanvraagdossier gevoegd.*

*De aanvrager beschikt eveneens over een totaal aan achterliggende graasweiden van 20.800m<sup>2</sup>, zijnde 2,08hectare. Deze zijn in eigendom van de aanvrager en zijn schoonvader, een landbouwer.*

*De stalling heeft een totale oppervlakte van 90m<sup>2</sup> voor zes paarden, inclusief bergruimte. Het gaat hier dus om een functionele stalling welke voldoet aan alle richtinggevende cijfers van de omzendbrief RO/2002/01 "Richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven".*

*Deze omzendbrief, die een aanvulling vormt op de omzendbrief van 8 juli 1997, geeft een richtkader voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven.*

*Zoals reeds gesteld kan gelet op het onlosmakelijke verband tussen de voorgestelde activiteit en de noodzakelijke weilanden de oprichting van de stal aanvaard worden binnen agrarisch gebied. Dit impliceert echter nog niet dat de vergunning zonder verder onderzoek kan afgeleverd worden.*

*Bijkomend dient nagegaan te worden in hoeverre de goede plaatselijke aanleg met dit ontwerp al dan niet in het gedrang komt.*



### 2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op de oppervlakte van het gebouw en de hierbij gebruikte materialen, zijnde de opbouw met massief houten skelet op een algemene funderingsplaat, volwaardige gevelmaterialen in hout en een bedaking met gegolfde dakplaten in bruine kleur, inclusief enkele lichtdoorlatende dakplaten, wordt het ontworpen gebouw aanzien als een permanente stalling.*

*Naar materiaalkeuze en vormgeving, is de beoogde constructie volledig integreerbaar in het agrarisch gebied.*

*Volgende uitzonderingen wordt in bovenvermelde omzendbrief RO/2002/01 van 25 januari 2002 gemaakt: "alleen wanneer daarvoor om ruimtelijke of om milieu-hygiënische redenen de stedenbouwkundige vergunning uitgesloten is, kan de oprichting van een tijdelijke stalling op een weide, los van de woning van de aanvrager, toegestaan worden, mits voldaan is aan de principes van ruimtelijke inpasbaarheid en het niet overschrijden van de ruimtelijke draagkracht van het gebied, hierbij wordt gezocht naar de passende inplantingsplaats, aansluitend bij wegenis, bestaande landschapselementen, zoals bomenrijen, beboste percelen, enz.."*

*Het advies van Duurzame Landbouwwontwikkeling is gunstig, mits de stal dicht bij de bestaande bebouwing wordt ingeplant aansluitend op het voorliggend woongebied.*

*In de voorliggende aanvraag is het vanuit ruimtelijk vlak evenwel niet wenselijk om de stallingen nog binnen de 50m-bouwzone in te planten. Het voorliggende lot 2 met de woning en aansluitende vergunde burelen is gelegen in een goedgekeurde verkaveling, waarbij op dit lot 2 zelf, door het oprichten van een woning en burelen, geen ruimte meer vrij is voor de inplanting van de beoogde paardenstalling op een kwalitatieve wijze, zonder al te grote impact op de in woongebied gelegen woningen.*

*Het terreindeel achter het 50m-woongebied werd uit de verkaveling gesloten, sluit achteraan aan op het bebouwde lot 2 uit de verkaveling en komt hiervoor echter wel in aanmerking. Dit terreindeel maakt ook deel uit van de huiskavel van appellant, zij het dat het niet zomaar vertuind mag worden, gelet op de ligging in agrarisch gebied. Het voorgestelde gebruik is zoals hiervoor aangehaald wel compatibel met de geldende gewestplanbestemming.*

*De door beroepinsteller vooropgestelde alternatieve oplossing van een inplanting van de stalling op het links aanpalende perceel nr. [REDACTED] is strijdig met die verkaveling en zou slechts een tijdelijke oplossing kunnen zijn aangezien het een onbebouwd lot 1 betreft, gelegen in dezelfde niet vervallen verkaveling waar op termijn een woning kan gebouwd worden. Dit perceel links van de aanvraag is echter niet in eigendom van zelfde eigenaar als de voorliggende aanvraag (privé – bvba), waardoor de inplanting van de stalling op het andere lot in de verkaveling niet mogelijk is.*

*De inplanting van de stalling gebeurt op ongeveer 5m van de eigendom van appellant, zijnde de derde die in beroep komt. Dit is meer dan de wetgeving op de stedenbouw als algemene norm van goede plaatselijke aanleg voorziet.*

*De stalling zou eveneens ingeplant worden op ruim 35m afstand achter de woning van appellant. De hinder van de paardenstalling dient hier dus sterk gerelativeerd te worden, te meer aangezien de klager zelf in een zonevreemde woning in agrarisch gebied woont.*

*Paardenhouderij hoort eveneens thuis in het agrarische gebied, ongeacht of het om een professionele of een hobby activiteit gaat.*

*Ook het verstoren van het uitzicht op een open onaangetast agrarisch gebied achter het perceel van appellant is sterk te relativiseren. Uit de bij het bezwaarschrift gevoegde foto's blijkt dat de klager de achterzijde van zijn perceel heeft ingericht als bos en dat dit bepalend is voor het grootste deel van het uitzicht van appellant naar achteren toe.*

*Het uitzicht op de weiden van aanvrager is slechts een beperkt deel van de kijkhoek van het uitzicht van appellant. Daarenboven heeft appellant geen rechten op dit uitzicht. Het staat de aanvrager vrij andere ingrepen uit te voeren die dit uitzicht beïnvloeden, ook ingrepen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is.*

*In voorliggende aanvraag werd gezocht naar de passende inplantingsplaats op de huiskavel van de aanvrager, enerzijds aansluitend bij de buurtweg, en anderzijds bij de reeds bestaande landschapselementen, als het beboste perceel rechts aanpalend. Hierdoor, en door de keuze voor een vormelijk kwalitatief en esthetisch verantwoord ontwerp, dat accordeert met de vormgeving van de andere gebouwen op dit erf, wordt de ruimtelijke inpasbaarheid nagestreefd, wat resulteert in het feit dat de landschappelijke waarde van het gebied niet wordt aangetast. De schoonheidswaarde van het landschap wordt met dit ontwerp voldoende in stand gehouden.*

*Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een stal op de huiskavel van appellant - zij het buiten het woongebied met landelijk karakter- zodat een permanente stalling kan aanvaard worden. Deze aanvraag kan bezwaarlijk gelijkgesteld worden met een aanvraag voor het bouwen van een stal die op geen enkele manier verbonden is met de woonkavel van de aanvragers, in welk geval volgens de omzendbrief enkel een tijdelijke stalling aanvaard kan worden.*

*Er bestaan dan ook geen stedenbouwkundige of ruimtelijke argumenten, om de beoogde stalling niet te vergunnen.*

## **2.7 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan.  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste onderdeel van het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna genoemd: het Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 met betrekking tot de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Meer specifiek wijst de verzoekende partij erop dat met de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het bouwen van een paardenstal in agrarisch gebied terwijl deze stal niet verbonden is aan een agrarische of para-agrarische activiteit en terwijl agrarisch gebieden uitsluitend bestemd zijn voor beroepslandbouw.

Nog volgens de verzoekende partij gaat het niet op om louter op grond van de vaststelling dat paarden ontegensprekelijk een relatie hebben met het agrarisch gebied vervolgens te besluiten dat de kwestieuze stal verenigbaar is met de vigerende gewestplanbestemming. De verzoekende partij beklemtoont dat de aard van de stal, namelijk een paardenstal met een louter residentieel karakter, doorslaggevend is om te bepalen of de inplanting ervan in een agrarisch gebied mogelijk is. Aangezien de betrokken constructie niet opgericht wordt in functie van een werkelijk landbouwbedrijf is de aanvraag strijdig met de agrarische bestemming van het gebied.

De paardenstal is niet verbonden aan een agrarische of een para-agrarische activiteit. De paardenstal sluit integendeel aan bij het residentieel karakter van de andere gebouwen van de aanvrager, en dient voor het stallen van zes paarden die puur om vrijetijdsredenen worden gehouden. De paardenstal zal deel uitmaken van een residentieel complex waarvan de gebouwen gericht zijn op een louter residentieel en privaat recreatief gebruik. Dat het niet gaat om een beroepslandbouwbedrijf wordt ook bevestigd in de bestreden beslissing door te stellen dat het gaat om "hobbyhouderij" en niet om een beroepslandbouwbedrijf. Ook in de vorige vernietigde beslissing van 4 februari 2010 werd reeds duidelijk aangegeven door de verwerende partij dat uit het dossier bleek dat de voorgestelde activiteit niet verbonden was aan een beroepslandbouwbedrijf en betrekking had op het houden van paarden door een niet-landbouwer.

De Raad van State heeft in het verleden in vergelijkbare gevallen reeds geoordeeld dat paardenstallen die niet verbonden zijn aan een landbouwbedrijf niet kunnen worden toegelaten in agrarisch gebied.

Er valt niet in te zien op welke uitzonderingsbepaling de verwerende partij zich kan beroepen om een permanente stalling voor dieren, niet verbonden aan een landbouwbedrijf, in agrarisch gebied toe te laten. In ieder geval geeft de bestreden beslissing niet aan welke afwijkingsregeling het mogelijk maakt af te wijken van de verordenende kracht van het bestemmingsvoorschrift "agrarisch gebied". Zoals uit de bespreking van het tweede onderdeel blijkt, kan de verwijzing naar de omzendbrief RO/2002/01 daaraan niet tegemoet komen.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de omzendbrief RO/2002/01 strijdig is met de verordenende bepalingen van het gewestplan en van het Inrichtingsbesluit, minstens in de mate de omzendbrief bouwwerken zou toelaten in agrarisch gebied die niet verbonden zijn aan een agrarisch bedrijf.

Bovendien is de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij hoe dan ook niet conform de voorschriften en voorwaarden zoals gesteld in de omzendbrief. De permanente stal wordt immers niet ingeplant binnen de huiskavel (d.w.z. binnen het 50 meter diepe woongebied), maar wel op een diepte van 65 meter die gaat tot 80 meter vanaf de straatkant. Volgens de omzendbrief kan in dat geval enkel een schuilhok of een tijdelijke stal vergund worden. Zij werpt op dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze oordeelt dat de inplanting alsnog kan beschouwd als zijnde binnen de huiskavel. Het begrip “huiskavel” moet begrepen worden in de zin van het gewestplanvoorschrift en moet beperkt worden tot het gedeelte van de kavel binnen het woongebied of de 50-metergrens.

2.

De verwerende partij antwoordt door te verwijzen naar de motivering van de bestreden beslissing en naar de omzendbrief RO/2002/01 waarin richtlijnen gegeven worden voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven. De verwerende partij wijst erop dat zij deze omzendbrief als richtkader heeft gebruikt en dat zij bijkomend ook rekening heeft gehouden met de schoonheidswaarde van het gebied. Verder wijst de verwerende partij erop dat de stalling na beëindiging van de hobbyactiviteit gemakkelijk zal kunnen worden verwijderd.

Aangezien vanuit het oogpunt van dierenwelzijn, ook weidedieren van de niet-beroepslandbouw of de hobbyhouderij tijdens de winterperiode beschutting behoeven, werden in de omzendbrief RO/2002/01 richtlijnen gegeven voor de beoordeling van aanvragen tot een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven.

De verwerende partij stelt dat zij uitvoerig gemotiveerd heeft waarom de constructie kon opgericht worden in het agrarisch gebied, mogelijkheid die werd voorzien in de omzendbrief van 2002.

Uit dit alles blijkt de verwerende partij wel degelijk een grondig onderzoek heeft gevoerd en ook haar besluit uitvoerig en afdoende heeft gemotiveerd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag, met name de bouw van paardenstallen, volgens het gewestplan “Dendermonde” gelegen is in agrarisch gebied. Het is evenmin betwistbaar dat de bestreden beslissing een permanente stal vergunt.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt onder meer:

“...

*De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.*

*Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens*

*verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.*

...”

Voor de toepassing van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit moet het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, met andere woorden of er in redelijkheid kan worden aangenomen dat de betrokken constructie een agrarische of minstens een para-agrarische bestemming heeft.

2.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij uitdrukkelijk dat de aanvraag geen betrekking heeft op beroepslandbouwactiviteit, waarna de verwerende partij de aanvraag toetst aan de omzendbrief RO/2002/01 van 25 januari 2002 “Richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven”.

Ministeriële omzendbrieven gericht aan de vergunningverlenende bestuursorganen die richtsnoeren voor de interpretatie en de toepassing van de bestaande wetten en verordeningen bevatten, zoals in dit geval de omzendbrief RO/2002/01 van 25 januari 2002, hebben geen verordenend karakter en kunnen geen regels toevoegen aan de bestaande regelgeving, noch kunnen zij van de bestaande regelgeving afwijken.

Voor de betrokken aanvraag, die volgens de eigen overwegingen van de verwerende partij los staat van enige beroepslandbouwactiviteit, en derhalve in strijd is met de geldende verordenende gewestplanvoorschriften, kan geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden op grond van niet-verordenende richtlijnen in de vermelde omzendbrief.

Het middel is gegrond.

## **B. Overig middel**

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 juni 2011, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van paardenstallen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
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 drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Marc VAN ASCH