

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1045 van 3 mei 2016  
in de zaak 1213/0156/A/5/0137

*In zake:* de bvba **HARAS DES BRUYÈRES**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat David LUST  
kantoor houdende te 8755 Ruiselede, Knokstraat 19  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 31 oktober 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 september 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare van 2 mei 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het herbouwen van een dakconstructie na vernieling door brand.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9910 Ursel (Knesselare), Brugstraat 42+ en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 0215H.

### 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 een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 16 maart 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 17 maart 2016 heeft de voorzitter van de vijfde kamer de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen voor de anders samengestelde zetel.

De partijen werden opgeroepen om te verschijnen op de openbare zitting van 12 april 2016.

De partijen zijn schriftelijk verschenen.

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

### III. FEITEN

Op 20 januari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de heropbouw van een dakconstructie na vernieling door brand”*.

Voorliggende aanvraag betreft het heropbouwen van een dakconstructie na vernieling door brand. Op de voorgebrachte plannen is er zowel sprake van heropbouw van een constructie als het herbouwen van een dakconstructie.

Op basis van de oorspronkelijk vergunde en ontworpen maatvoering dient besloten dat de aanvraag neerkomt op een volledige herbouw. Volgens de voorgebrachte plannen wordt het nieuwe gebouw ingeplant op ongeveer dezelfde inplantingsplaats. Het gebouw heeft een breedte van 12,79 meter en een diepte van 49,15 meter en komt tot op een afstand van circa 7,75 meter van de rechter perceelsgrens. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,3 meter, het gebouw wordt afgewerkt met een zadeldak met nokhoogte 4,3 meter. In voor-, achter- en rechterzijgevel komt een poort. De stal wordt inwendig opgedeeld in vijf compartimenten. Voor de stal blijft de bestaande verharding in klinkers behouden, de ontsluiting naar de aarden weg gebeurt via een steenslag verharding.

De aanvraag ligt als bebouwd perceel geïsoleerd in het landschap. De bouwplaats sluit aan op de percelen 215l en 215k, waarop zich een woning en een vee-/opslagschuur bevindt. De overige belendende percelen bestaan uit weiland of cultuurgronden.

De verzoekende partij is geen eigenaar van het gebouw maar wenst deze te gebruiken voor de exploitatie van een paardenhouderij gelegen te Knesselare, deelgemeente Ursel, Drongengoed 7.

De aanvraag kent een historiek.

Het eigendom maakt samen met de kadastrale percelen 215k en 215l deel uit van een voormalig landbouwbedrijf (kippenkwekerij en rundveehouderij). In het verleden werden reeds verschillende stedenbouwkundige vergunningen verleend in functie van de uitbouw van de landbouwexploitatie op de site Brugstraat 42. Volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn bekend:

- 3 maart 1969: bouwen van een kippenstal;

- 2 augustus 1973: uitbreiden van een rundveestal.

De bebouwing op de bouwplaats omvat de op 3 maart 1969 vergunde kippenstal. Volgens de goedgekeurde bouwplannen werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van een kippenstal van 55 meter op 13 meter, kroonlijsthoogte 2 meter en nokhoogte 4,23 meter.

De volledige landbouwsite werd op 25 oktober 2002 door de nv MIDA aangekocht. Om een faillissement te vermijden werden de woning en schuur op de kadastrale percelen 215l en 215k via een gedwongen verkoop op 25 februari 2005 verkocht aan de heer Guy CLAEYS en afgesplitst van een deel van de landbouwbedrijfsgebouwen. Er is geen stedenbouwkundige vergunning bekend in toepassing van artikel 2 §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Op 2 juni 2010 werd de stal door brand vernield. Op het moment van de brand was het gebouw reeds afgescheiden van de rest van het landbouwbedrijf en volgens de verzoekende partij in gebruik als opslagplaats voor hooi en stro voor de eigen paardenhouderij.

Op 1 september 2010 werd een proces-verbaal van bouwovertreiding opgemaakt voor het optrekken van gebouwen zonder voorgaande stedenbouwkundige vergunning. Er werd vastgesteld dat twee constructies in opbouw waren, bovendien werd afbraakmateriaal op het terrein gestapeld en werd verharding aangebracht.

Een voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de herbouw van stallingen, verbouwen van constructie na vernieling door brand werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare geweigerd in zitting van 23 februari 2011. Deze aanvraag werd ingediend door nv MIDA, eigenaar van het gebouw. Het tegen deze beslissing ingestelde beroep werd door de deputatie in zitting van 23 juni 2011 niet ingewilligd.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Eeklo-Aalter', gelegen in natuurgebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Het perceel is eveneens gelegen binnen het plangebied van de ankerplaats 'Maldegemveld', vastgesteld bij ministerieel besluit van 18 juli 2011.

Het perceel ligt volgens de Landschapsatlas in de relictzone 'Westelijk deel van cuesta van Zomergem en Maldegemveld'.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 februari 2012 tot en met 4 maart 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling – afdeling Oost-Vlaanderen brengt op 1 februari 2012 volgend advies uit:

“ ...

*Voor ons is het nog steeds niet duidelijk waarvoor het te heropbouwen gebouw moet dienen, ook de indeling geeft geen verduidelijking. Gezien de ligging in natuurgebied is onze advisering verder niet relevant.*

...”

Het Agentschap voor Natuur en Bos – afdeling Oost-Vlaanderen brengt op 21 februari 2012 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare verleent op 22 maart 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*Het perceel, bebouwd met een stalling, maakte deel uit van een voormalig landbouwbedrijf en werd afgesplitst van de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen. De toegang wordt nu genomen via een private weg. De stalling werd vernield door brand.*

*op 1 september 2010 werd PV opgemaakt voor het optrekken van gebouwen zonder voorafgaande vergunning.*

*Er werd vastgesteld dat 2 constructies in opbouw waren, bovendien werd afbraakmateriaal op het terrein gestapeld en werd verharding aangebracht.*

*op 23.02.2011 werd de stedenbouwkundige vergunning tot het herbouwen van de stalling : verbouwing van constructie na vernieling door brand, door het College van Burgemeester en Schepenen geweigerd. In laatste administratieve aanleg werd de stedenbouwkundige vergunning op 23 juni 2011 door de Bestendige Deputatie geweigerd.*

*Een herstellvordering werd voorgelegd aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. Het handhavend bestuur beoogt via de herstellvordering het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand. De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verleent een gunstig advies op 10.02.2012 over de voorgelegde herstellvordering.*

*Huidige aanvraag behelst het herbouwen van een dakconstructie na vernieling door brand, er worden verder geen nieuwe elementen aangereikt in dit dossier.*

*We verwijzen naar de motieven tot weigering van de vergunning in het eerste besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 23.02.2011 zoals ook vermeld in het besluit van deputatie van 23.06.2011.*

*We verwijzen ook naar de motivering in de herstellvordering van de stedenbouwkundig Inspecteur en het gunstig advies hieromtrent door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.*

*Het College van Burgemeester en Schepenen neemt, bij deze, deze motivering integraal over en maakt het tot het zijne.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 17 april 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare weigert op 2 mei 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college herneemt hierbij zijn overwegingen uit zijn vooradvies van 22 maart 2012.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 31 mei 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 augustus 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 7 augustus 2012 beslist de verwerende partij op 13 september 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

*De aanvraag voorziet in een heropbouw van een stal in natuurgebied.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. In natuurgebied staat het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu voorop en is bebouwing niet toegelaten.*

*In toepassing van artikel 4.1.1. van de codex wordt de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd als een zonevreemde constructie.*

*Voorliggende aanvraag dient getoetst te worden aan de in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opgenomen afwijkmogelijkheden, meerbepaald deze opgenomen in afdeling 2 - basisrechten voor zonevreemde constructies, van hoofdstuk 4 van titel 4.*

*Art. 4.4.22. bepaalt "Als een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:*

*1° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk uitgebaat, waarbij deze uitbating kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen;*

*2° de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;*

*3° het bouwvolume van de herstelde constructie blijft beperkt tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume.*

*Voor wat bedrijfsgebouwen betreft waarin milieuvergunningsplichtige activiteiten uitgevoerd worden, is tevens vereist dat deze activiteiten zijn vergund."*

*Volgens het beroepschrift werd het gebouw gebruikt als schuur voor opslag van stro en hooi voor de uitbating van de paardenhouderij 'Haras des Bruyeres bvba', gelegen te Knesselare, Drongengoedweg 7, de andere zijde van het vliegveld. Mida nv is de eigenaar van de grond te Brugstraat +42 en is verbonden met Haras des Bruyeres bvba, gezien beide vennootschappen bestuurd worden door de heer Hervé Thiers.*

*Haras des Bruyeres is een paardenhouderij die valt onder de zuivere beroepslandbouw*

met als voornaamste activiteit paardenfokkerij. Haras des Bruyeres telt in het totaal een 50-tal paarden wat ook blijkt uit de mestbankaangifte (40 paarden tussen de 200 en de 600 kg en een 10 paarden van minder dan 200 kg) voor desbetreffende uitbating in hoofde van Estaca nv.

De activiteiten van Haras des Bruyeres zijn te beschouwen als para-agrarisch.

De constructie die het voorwerp is van huidige aanvraag, maakt volgens het beroepschrift deel uit van het bedrijf van Haras des Bruyeres als stallingen en aanhorigheid (berging van voeder, materieel, ...), heeft dus een landbouw- en para-agrarische functie en werd tot voor de brand in deze hoedanigheid uitgebaat.

Bij het beroepschrift worden de bewijzen gevoegd van facturen van leveringen van stro en hooi op leveringsadres Brugstraat 42 te Ursel vanaf juli 2009 t.e.m. juni 2010.

Bijgevolg is op basis van voorgaande motivering voldaan aan de eerste voorwaarde van art. 4.4.22 van de codex.

Uit de aanvraag blijkt dat de oorspronkelijke stal door blikseminslag en brand werd vernietigd op 2 juli 2010. Het pand was niet verzekerd. De aanvraag gebeurde dus binnen de 5 jaar na het optreden van deze vernietiging of beschadiging, zodat voldaan is aan de tweede voorwaarde van art. 4.4.22 van de codex.

Appellant legde tijdens de hoorzitting een oude luchtfoto neer waaruit moet blijken dat het gebouw inderdaad een wand had met zijgevels bestaande uit muren met daarboven een verluchtingsstrook, zijnde de klassieke opbouw van een mestkippenstal.

Niettegenstaande de oorspronkelijke stal lager was van kroonlijsthoogte, blijft de nieuwe constructie toch binnen hetzelfde bouwvolume gezien de stal korter wordt uitgevoerd. Volgens het beroepschrift bedroeg het oorspronkelijke bouwvolume 2309 m<sup>3</sup>, de nieuwe constructie heeft een volume van 2074 m<sup>3</sup>.

Het bouwvolume van de herstellende constructie zou dus beperkt blijven tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume, zodat voldaan is aan de derde voorwaarde van art. 4.4.22 van de codex.

Art. 4.4.10. van de codex bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende: "§1 Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw."

Uit de historiek van het dossier blijkt dat de bouwplaats evenwel wederrechtelijk is ontstaan, waarbij een deel van de landbouwbedrijfsgebouwen werden afgesplitst van de rest van het landbouwbedrijf en de exploitatiewoning. Hiervoor is geen stedenbouwkundige vergunning bekend in toepassing van artikel 2 §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

*Er dient vastgesteld dat onderhavig eigendom in zijn huidige vorm ontstaan is na de splitsing van het goed in 2 delen in 2005 waarbij onderhavig landbouwbedrijfsgebouw afgesplitst is van de rest van het oorspronkelijke erf. Het resterend deel van het erf kent op vandaag een louter residentieel gebruik.*

*Een dergelijke splitsing is in strijd met de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van art. 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen:*

*"ART. 11. Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:*

*1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;*

*2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft."*

*Appellant heeft bijgevolg zelf of via een gerelateerde firma een wederrechtelijke splitsing gerealiseerd van het erf waar op vandaag het afgesplitst deel enkel een woonfunctie heeft. Tijdens de hoorzitting werd door appellant benadrukt dat de afgesplitste woning met stalling wel degelijk nog een landbouwfunctie heeft aangezien in de stalling paardenboxen aanwezig zijn, doch uit de foto's blijkt dat het amper over een 5-tal boxen gaat, aldus in functie van een hobby-paardenhouder. Dit kan onmogelijk als agrarische activiteit beschouwd worden.*

*Op moment van de splitsing liet de geldende regelgeving dergelijke splitsingen evenmin toe.*

*Bijgevolg dient besloten dat gelet op de onvergunde toestand deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet valt onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Naast de toetsing van de aanvraag aan de geldende wettelijke bepalingen wordt deze ter vollediging ook getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.*

*Voorliggende aanvraag gebeurt i.f.v. een paardenhouderij en -fokkerij die op een andere plaats gelegen is.*

*Door het herbouwen van deze kippenstal en het gebruik ervan te wijzigen naar paardenstal krijgt dit erf -hoewel het gebouw qua volume vergelijkbaar blijft- een andere dynamiek.*

*Immers heeft de kweek van kippen een andere impact op de ruimte dan het houden en fokken van paarden.*

*Het draagt niet bij tot een goede ruimtelijke ordening wanneer een constructie nabij een niet meer in uitbating zijnd landbouwbedrijf, in ruimtelijk kwetsbaar gebied, afgesplitst wordt i.f.v. een functie die betrekking heeft op een bedrijf dat er ruimtelijk van gescheiden is en er geen fysieke eenheid mee vormt.*

*Immers een dergelijke opsplitsing verhoogt onmiskenbaar de dynamiek op en rond het betrokken erf louter en alleen door de tussenfunctie van het gebouw in de bedrijfscyclus als tijdelijke opslag, en resulteert in een bedrijf waarvan de bedrijfsgebouwen geen ruimtelijke eenheid meer vertonen, getuige hiervan is de nieuwe noodzakelijke oprit naar het bedrijfsgebouw, en met een onmiskenbare toename van het aantal noodzakelijke transportbewegingen tot gevolg.*

*Mede om deze redenen heeft de decreetgever uitdrukkelijk dergelijke afsplitsingen verboden.*

*Op het afgesplitste terreindeel zijn al verschillende landbouwgebouwen gesloopt, een lot dat mogelijks onderhavige stal zou ondergaan hebben, indien deze niet wederrechtelijk afgesplitst werd.*

*Ten slotte valt te verwachten dat bij een stal van deze grootteorde nog een aantal aanhorigheden noodzakelijk zullen blijken.*

*Hierbij wordt gedacht aan verhardingen, waarvan er op vandaag al een niet te onderschatten oppervlakte aangelegd is, en nog bijkomende verhardingen nodig zullen zijn gelet op de voorgestelde gevelopeningen van de stal, maar mogelijks ook loop pistes, paddocks, enz.*

*Gelet op de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied zullen deze niet voor vergunning in aanmerking komen.*

*Het is dan ook niet opportuun om vergunning te verlenen voor de herbouw van een afgebrande stal naar paardenstal wetende dat de noodzakelijke aanhorigheden niet zullen kunnen toegestaan worden in deze omgeving zowel stedenbouwkundig als milieutechnisch.*

*Er dient geconcludeerd dat de goede ruimtelijke ordening niet gebaat is met de herbouw van deze afgebrande kippenstal naar paardenstal, wel integendeel.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van de motiveringsplicht en van artikel 4.3.1 VCRO.

De verzoekende partij voert in eerste instantie aan dat de verwerende partij niet op goede gronden heeft geoordeeld dat de aanvraag niet onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies valt omdat de desbetreffende constructie niet hoofdzakelijk vergund is.



De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij ten onrechte heeft geoordeeld dat de in 2005 doorgevoerde bedrijfssplitsing onwettig is. Zij stelt dat artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003, zoals aangehaald door de verwerende partij in de bestreden beslissing, verwijst naar de VCRO die evenwel nog niet van kracht was in 2005. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij besluit tot de onwettigheid van de bedrijfssplitsing op grond van de huidige toestand van het naburige afgesplitste erf. Zij merkt op dat op het afgesplitste deel van de landbouwwoning en rundveestal er nog twee stallingen/loodsen zijn gebouwd, hetgeen aantoont dat de uitbating van een landbouwbedrijf in 2005 uitsluitend op het naburig afgesplitst perceel mogelijk was. Dat de koper daarna de stallingen heeft afgebroken en een andere functie zou hebben gerealiseerd op het naburig perceel, kan niet aan de verzoekende partij noch aan de eigenaar (nv MIDA) worden verweten.

De verzoekende partij voert in tweede instantie aan dat de beslissing evenmin afdoende gemotiveerd is wat de goede ruimtelijke ordening betreft.

De verzoekende partij stelt daarbij dat de verwerende partij zich niet kon beroepen op de gewijzigde dynamiek door de wijziging van de functie van kippenstal naar paardenstal, nu het gewijzigd gebruik van een stalling binnen een landbouwfunctie niet vergunningsplichtig is. Tevens voert zij aan dat ook vóór de brand de schuur werd gebruikt voor opslag en hooi en stro voor de uitbating van de paardenhouderij, zodat er van een wijziging van de dynamiek geen sprake is.

De verzoekende partij stelt dat het feit dat er geen landbouwfunctie meer wordt uitgeoefend op het naastliggende perceel, niet als argument kan dienen.

De verzoekende partij stelt tenslotte dat de verwerende partij ten onrechte aanneemt dat de vergunning van de paardenstal met zich brengt dat er illegale aanhorigheden noodzakelijk zullen blijken. De verzoekende partij heeft in het beroepschrift duidelijk gesteld dat de aanvraag geen betrekking heeft op verhardingen, loop pistes, paddock, enz. De verzoekende partij merkt ten slotte op dat de vervoersbewegingen voor de kippenstal hoger liggen dan deze voor de paardenstal.

2.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 138 DRO en artikel 5.2.2 VCRO.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing aanneemt dat de functiewijziging op het naburig perceel een weigering van vergunning kan verantwoorden, en de beide terreinen bijgevolg als één terrein beschouwt, niettegenstaande er een rechtsgeldige splitsing is doorgevoerd.

3.

In een derde middel voert de verzoekende partij aan dat het vermoeden van onschuld, zoals verankerd in artikel 6.2 EVRM en artikel 14.2 IVBPR en de rechtspraak van het Hof van Cassatie, werd geschonden doordat de verwerende partij uitgaat van een “illegale bedrijfssplitsing” terwijl noch de verzoekende partij noch de nv MIDA hiervoor ook werden vervolgd.

4.

In een vierde middel voert de verzoekende partij de schending van het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel aan.

De verzoekende partij stelt dat de gemeente Knesselare de splitsing heeft goedgekeurd, en dat door de weigering van de stedenbouwkundige vergunning het aan de verzoekende partij (en de nv MIDA) verleende voordeel wordt ontnomen.

### *Beoordeling door de Raad*

De aanvraag heeft betrekking op de heropbouw van een stal gelegen in natuurgebied volgens het gewestplan Eeklo – Aalter, die teloorgegaan is door een brand in 2010. De bouwplaats maakte deel uit van een voormalig landbouwbedrijf (kippenkwekerij en rundveehouderij) en werd in 2005 afgesplitst van de bedrijfswoning en nog resterende bedrijfsgebouwen, die - althans volgens de verwerende partij - op vandaag een louter residentieel gebruik kent. De stal, die oorspronkelijk werd vergund als kippenstal bij besluit van 3 maart 1969, wordt volgens de verzoekende partij gebruikt als opslagplaats voor hooi en stro voor de eigen paardenhouderij die op een andere locatie is gevestigd, met name aan de Drongengoodweg 7 te Knesselare.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd om verschillende redenen die enerzijds verband houden met de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.4.22 VCRO en anderzijds met de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening:

1. De bouwplaats is in 2005 wederrechtelijk - want zonder gekende stedenbouwkundige vergunning - afgesplitst van de rest van het oorspronkelijke erf; het resterende deel van het erf kent op de dag van vandaag een louter residentieel gebruik; de constructie is bijgevolg niet hoofdzakelijk vergund in de zin van artikel 4.4.10 VCRO, zodat de aanvraag niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.22 VCRO valt;
2. Naast de toetsing aan de voorwaarden voor de afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.4.22 VCRO dient de aanvraag getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening; de herbouw van de voormalige kippenstal naar paardenstal strijdt met de goede ruimtelijke ordening, met name om de volgende redenen:
  - a. Door de herbouw en wijziging van functie van kippenstal naar paardenstal krijgt dit erf een andere dynamiek; de kweek van kippen heeft een andere impact op de ruimte dan het houden en fokken van paarden;
  - b. Het draagt niet bij tot een goede ruimtelijke ordening wanneer een constructie nabij een niet meer in uitbating zijnde landbouwbedrijf, in ruimtelijk kwetsbaar gebied, afgesplitst wordt i.f.v. een functie die betrekking heeft op een bedrijf dat er ruimtelijk van gescheiden is en er geen fysieke eenheid mee vormt; een dergelijke opsplitsing verhoogt onmiskenbaar de dynamiek op en rond het betrokken erf louter en alleen door de tussenfunctie van het gebouw in de bedrijfscyclus als tijdelijke opslag; dit resulteert in een bedrijf waarvan de bedrijfsgebouwen geen ruimtelijke eenheid meer vertonen, getuige waarvan de nieuwe noodzakelijke oprit naar het bedrijfsgebouw; dit heeft onmiskenbaar een toename van het aantal transportbewegingen tot gevolg;
  - c. Er valt te verwachten dat bij een stal van deze grootteorde nog aan aantal aanhorigheden noodzakelijk zullen blijken (verhardingen, loopplaten, paddocks, enz.) die gelet op de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied niet voor vergunning in aanmerking komen;

In de middelen laat de verzoekende partij het weigeringsmotief hiervoor aangehaald onder 2.b. dat de aanvraag betrekking heeft op een constructie gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied die in functie staat van een bedrijf dat er ruimtelijk van gescheiden is en er geen fysieke eenheid mee vormt, waardoor de dynamiek op en rond het erf verhoogt door de tussenfunctie van het gebouw in de bedrijfscyclus als tijdelijke opslag, zonder kritiek.

Dit weigeringsmotief houdt onmiskenbaar verband met de goede ruimtelijke ordening en is een determinerend weigeringsmotief. Zelfs ingeval de aanvraag onder het toepassingsgebied van de afwijkmogelijkheid van artikel 4.4.22 VCRO valt, volgt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO en artikel 4.4.11 VCRO dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverkort geldt.

De Raad kan zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van deze van de verwerende partij. De Raad is in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende de haar toegekende appreciatiebevoegdheid inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in alle redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen. In de middelen, zoals uiteengezet in het verzoekschrift, toont de verzoekende partij niet aan dat voormeld weigeringsmotief onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn en geen afdoende motivering zou kunnen vormen voor de bestreden weigeringsbeslissing.

De weigeringsmotieven hierboven aangehaald onder 1, 2.a en 2.c die door de verzoekende partij wel worden bekritiseerd, zijn te beschouwen als overtollige motieven waarvan de eventuele onregelmatigheid zonder invloed is op het afdoende karakter van het aangehaalde weigeringsmotief onder 2.b.

De eventuele gegrondheid van de kritiek op overtollige motieven kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

De Raad verwerpt de middelen.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT    voorzitter van de vijfde kamer,  
met bijstand van

Thibault PARENT,        toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Thibault PARENT

Pieter Jan VERVOORT