

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0735
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0267-A

Verzoekende partij	de heer Johannes MICHELSEN
	vertegenwoordigd door advocaat Jan SURMONT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2300 Turnhout, de Merodelei 112
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 december 2017, geregulariseerd op 12 februari 2018, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten van 15 mei 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een paardenhouderij op de percelen gelegen te 2320 Hoogstraten, Zandbergstraat 7, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 517C, 516A en 517D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 februari 2019.

De verzoekende en verwerende partij 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. FEITEN

1.

De terreinen en het voorwerp van de aanvraag hebben eerder al het voorwerp uitgemaakt van verschillende vergunningsaanvragen.

1.1

Op 6 januari 1967, 28 november 1969 en 25 februari 1974 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van respectievelijk een premiewoning en varkensstallen, een stal voor kweekvarkens en het bouwen van een varkenshok.

Op 8 mei 2013 verleent de verwerende partij in graad van administratief beroep een stedenbouwkundige vergunning voor een paardenhouderij en weigert een vergunning voor een bedrijfswoning. Vervolgens verleent het college van burgemeester en schepenen van Hoogstraten op 31 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een zonevrije woning.

Op 23 december 2015 wordt de verzoekende partij geverbaliseerd door inspecteurs van de politiezone 'Politie Noorderkempen'. In het proces-verbaal wordt vastgesteld dat er geen sprake is van een paardenhouderij op de betrokken percelen omdat er maar drie paardenboxen werden ingericht die niet in gebruik zijn, het stallencomplex voor overgrote deel een ander gebruik heeft gekregen zoals woning, opslag goederen en schrijnwerkerij en omdat het stallencomplex niet werd opgericht volgens de goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning en het daarbij horende bouwplan.

De verzoekende partij wordt bevolen om de werken in uitvoering en het strijdige gebruik onmiddellijk stop te zetten. Op 14 december 2015 bekrachtigt de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur dat stakingsbevel.

1.2

Op 30 mei 2016 verleent het college een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van het wijzigen van raamopeningen en dakmateriaal voor een zonevrije woning in opbouw.

Op 6 juni 2016 wordt de verzoekende partij opnieuw geverbaliseerd door inspecteurs van de politiezone 'Politie Noorderkempen'. In het proces-verbaal wordt vastgesteld dat op drie percelen verdere werken werden uitgevoerd (aanplant bomen, nivellering en inzaaien terrein, ingraven afwateringsbuizen en elektriciteitskabels,...) en het opgelegde bekrachtigde stakingsbevel werd doorbroken.

Op 20 oktober 2016 wordt aan de verzoekende partij en diens echtgenote elk een administratieve geldboete opgelegd van 5.000 euro wegens het doorbreken van een stakingsbevel. In toepassing van artikel 6.1.49 VCRO, zoals dat toen gold, worden de opgelegde boetebedragen op 24 november 2016 verminderd tot 1.250 euro.

2.

De verzoekende partij dient op 4 maart 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "de regularisatie van een paardenhouderij" op de percelen gelegen te 2320 Hoogstraten, Zandbergstraat 7.

Bij de beschrijving van de historiek en de aanvraag wordt in de bestreden beslissing onder meer het volgende gesteld:

“ ...

Het te regulariseren stallencomplex wordt voorzien op dezelfde locatie als het eerder vergunde stallencomplex, dat niet werd uitgevoerd.

Het vergunde stallencomplex omvatte 20 stallingen (boxen) voor paarden en een opslagruimte, in een U-vorm opgebouwd rond 2 centrale paddocks in openlucht. De 2 paddocks waren respectievelijk 22,65m x 13m en 14,65m x 13m groot. Verder omvatte het vergunde stallencomplex 2 wasplaatsen voor paarden, 2 solariums en 2 zadelruimtes vergund.

Het stallencomplex werd niet uitgevoerd overeenkomstig de vergunde bouwplannen. Vandaag bevindt er zich op deze locatie één groot gebouw, dat 29m breed en 47,30m lang is.

Het te regulariseren gebouw omvat 12 stallingen (boxen) voor paarden, een opslagruimte, een garage voor bedrijfsvoertuigen, 1 paddock (10,10m x 15,70m), 1 wasplaats, 1 solarium en 1 zadelruimte.

Rechts van het stallencomplex wenst de aanvrager 3 dienstwegen, verhard met steenslag, te regulariseren. Deze dienstwegen kruisen elkaar en zijn respectievelijk 510m², 378m² en 215,60m² groot. Eén dienstweg verleent toegang tot de achterliggende percelen, één takt aan op de Zandbergstraat (voorste perceelsgrens) en één op gelijknamige, onverharde zijstraat.

Achteraan het stallencomplex wenst de aanvrager een buitenrijpiste (47,30m breed en 29m lang) aan te leggen. De vergunde buitenrijpiste werd rechts van het stallencomplex voorzien, maar niet gerealiseerd. De zone rechts van het stallencomplex is ingericht als tuin bij de woning.

Tussen de buitenrijpiste en het stallencomplex wenst de aanvrager een mestvaalt (48,90m²), een weidestalling (25,75m²), een betonverharding (635,40m²) en een oprit (klinkerverharding, 105m²) te regulariseren. De oorspronkelijke vergunning voorzag slechts een kleinere oprit en een anders ingeplante mestvaalt.

De oprit takt loodrecht aan de gelijknamige, onverharde zijstraat Zandbergstraat, en bevindt zich tussen het bestaande stallencomplex en de te realiseren buitenrijpiste.

Naast het stallencomplex wenst de aanvrager een toegangsweg (klinkerverharding, 39m²) naar het stallencomplex te regulariseren, die eveneens loodrecht aantakt op de zijstraat.

Tenslotte voorziet de aanvraag een tuinornament, op de plaats waar in de vergunning uit 2013 een infiltratievoorziening vergund werd. Voorliggende aanvraag voorziet een nieuwe infiltratievoorziening achteraan de buitenrijpiste.

...”

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 22 maart 2017 ongunstig:

“ ...

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw adviesaanvraag betreffende 'Regularisatie van een paardenhouderij: vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een ongunstig advies om volgende redenen:

Voorliggende aanvraag gaat niet ontegensprekelijk uit van een volwaardige paardenfokkerij, de enige vorm van paardenhouderij die onder landbouwactiviteiten kan gevat worden. Elke andere vorm van paardenhouderij, ongeacht het beroepsmatig karakter, wordt beschouwd als een zonevreemde activiteit in agrarisch gebied.

De omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (8 juli 1997) stelt dat stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden nog kunnen worden beschouwd als para-agrarische ondernemingen, doch waarvan het para-agrarisch karakter al heel wat minder evident is. Echter, de para-agrarische bedrijven met meer dan 10 paarden zijn slechts een interpretatie onder de vorm van een omzendbrief bij de toepassing van de gewestplannen, en dus zonder juridisch karakter. Bovendien stelt artikel 9 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, dat wel een juridische vergunningsgrond heeft, dat bestaande en voormalige landbouwbedrijfsgebouwen van functie kunnen wijzigen naar paardenhouderij, dierenpensions, centra voor dierentherapie,... Hierdoor wordt dus ontegensprekelijk aangegeven dat paardenhouderijen, ongeacht hun omvang of beroepsmatig karakter, als zonevreemd moeten beschouwd worden in het agrarisch gebied.

In functie van zonevreemde activiteiten bestaat er geen juridische vergunningsgrond voor nieuwe constructies, met uitzondering van de zonevreemde basisrechten zoals bepaald in de VCRO of constructies die voldoen aan de voorwaarden die beschreven staan in het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Tijdens plaatsbezoek dd. 13/3/2017 werd vastgesteld dat het ganse complex, ook de binnenruimte is voorzien van een dakconstructie.. Voorin in het stallencomplex is een woonegelegenheid ingericht.

In het stallencomplex worden de stallen momenteel gebruikt voor opslag van allerlei materialen.

In één paardenbox is een kleine schrijnwerkerij ingericht met houtbewerkingsmachines.

Alle stalboxen zijn voorzien van ramen met glas hetgeen geenszins in overeenstemming is met de gangbare bouwwijze voor een stalbox.

In de grote middenruimte van het gebouwencomplex staan allerlei machines en materialen gestald.

Er staat evenwel geen enkel paard gestald in het gebouwencomplex.

Gelet op voorgaande afwegingen, verstrekt het Departement Landbouw en Visserij een ongunstig advies voor de regularisatie van het gebouwencomplex mede gelet op het zonevreemd gebruik van de stallen en de aanwezigheid van een bijkomende woonegelegenheid in het "stallencomplex".

”
...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 15 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 26 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van dat beroep wordt de provinciale dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid door de verwerende partij om advies verzocht. Op 7 augustus 2017 adviseert de provinciale dienst ongunstig:

“ ...

Situering

Het departement Landbouw en Visserij formuleerde een negatief advies omwille van volgende redenen: Voorliggende aanvraag gaat niet ontegensprekelijk uit van een volwaardige paardenfokkerij, de enige vorm van paardenhouderij die onder landbouwactiviteiten kan gevat worden. Elke andere vorm van paardenhouderij ongeacht het beroepsmatig karakter, wordt beschouwd als een zonevreemde activiteit in het agrarisch gebied. De omzendbrief betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplan (8 juli 1997) stelt dat stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden nog kunnen beschouwd worden als para-agrarische ondernemingen, doch waarvan het para-agrarisch karakter al heel wat minder evident is.

Verder haalt het advies nog aan dat de paardenhouderij in de feiten als zonevreemd moeten beschouwd worden in het agrarisch gebied, ongeacht hun omvang of beroepsmatig karakter. En dat voor zonevreemde activiteiten geen nieuwe constructies kunnen opgericht worden.

Beoordeling

De deputatie van de provincie Antwerpen vergunde op 8 mei 2013 een paardenstalling voor de beroeper op de locatie waar momenteel de regularisatie van een paardenhouderij wordt aangevraagd, namelijk Zandberg-sstraat 7, 2321 Meer.

De vergunde stallingen (die niet werden uitgevoerd) waren gelokaliseerd op dezelfde locatie waar momenteel de regularisatie van de een paardenhouderij wordt aangevraagd. De vergunde stalling uit 2013 was opgebouwd uit 20 stallingen voor paarden (boxen) en een ruimte voor opslag van rollend materieel en technieken die allen in een U-vorm rond 2 centrale paddocks gelegen waren. De paddocks werden vergund tussen de stallingen en zonder overkapping. De paddocks hadden een afmeting van 22,65 meter op 13 meter en 14,65 meter op 13 meter. Verder werden ook nog 2 wasplaatsen voor paarden, 2 solariums en 2 zadelruimten vergund.

Deze stallingen werden echter nooit uitgevoerd op de manier waarop deze vergund werden. Er wordt momenteel op dezelfde locatie één groot gebouw neergezet met een footprint van 29 meter breedte en 47,30 meter lengte. Waarbij de volledige oppervlakte overdekt en verhardt wordt. In deze ruimte worden 12 stallingen (boxen) voor paarden aangevraagd. Meer dan de helft van het gebouw wordt aangevraagd voor opslag van materieel, rollend materieel en voeder zonder verdere specificaties. Verder wordt ook nog een afzonderlijke garage voor bedrijfsvoertuigen aangevraagd. Verder wordt tussen de boxen één paddock aangevraagd van 10,10 meter op 15,70 meter en één wasplaats, solarium en zadelruimte voor de paarden. Bijkomend wordt een buitenpiste aangevraagd op een achtergelegen perceel en worden nog bijkomend 3 dienstwegen in steen-

slagverhardingen aangevraagd van respectievelijk 510 m², 378 m² en 215,60 m². Deze dienstwegen zijn drie meter breed en hebben een lengte van respectievelijk 125 meter, 87 meter en 76 meter. Verder wordt er, hoewel de site gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied geen informatie toegevoegd over de inpassing van de constructies in het landschap, noch wordt er een erfbeplantingsplan toegevoegd.

Het aantal voorzieningen gerelateerd aan de paardenhouderij is binnen de huidige regularisatieaanvraag van een paardenhouderij gedaald ten opzichte van de aanvraag in 2013. Er worden 8 boxen en bijhorende paddock minder aangevraagd.

Verder, wordt ook nog een tuinornament aangevraagd op de exacte locatie waar binnen de vorige aanvraag een infiltratievoorziening vergund werd. De verenigbaarheid van het tuinornament met de infiltratievoorziening wordt niet aangehaald.

Het beroepsschrift meldt dat het nog steeds de intentie is van de aanvrager om na het bekomen van de noodzakelijke regularisatievergunningen te streven naar een volwaardige, professionele paardenhouderij. Dit blijkt echter niet uit de plannen van de regularisatie van de paardenhouderij waaruit blijkt dat het aantal voorzieningen voor paarden quasi gehalveerd zijn ten opzichte van de oorspronkelijke en vergunde situatie.

Conclusie

Vanuit de dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid van de provincie Antwerpen wordt een negatief advies gegeven voor de regularisatie van een paardenhouderij. Op basis van de feitelijke inrichting van de huidige aanvraag tot regularisatie wordt het streven van beroeper om te komen tot een volwaardige, professionele paardenhouderij in vraag gesteld. Immers, het aantal voorzieningen voor paarden is quasi gehalveerd ten opzicht van de in 2013 vergunde constructie.

Verder wijzigt de aanvraag het omliggende landschap sterk door de inplanting van drie met steenslag verharde dienstwegen op percelen die voorheen gebruikt werden voor landbouwproductiedoeleinden. Dit is ongewenst. Tegelijkertijd wordt verder in de plannen geen aandacht besteedt aan de landschappelijke inkleding van de constructies waarvoor regularisatie wordt aangevraagd, hoewel de site gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

Op 14 augustus 2017 dient de verzoekende partij een aanvullende nota in bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 augustus 2017 om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“ ...

LEGALITEIT: niet OK

Toelichting:

(1) De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Het streven van de aanvrager om een volwaardige, professionele paardenhouderij te realiseren, wordt in vraag gesteld.

De deputatie verleende op 8 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning voor het realiseren van een paardenhouderij (stallencomplex met 20 stallen + buitenrijpiste + mestvaalt) op deze locatie. Geen vergunning werd verleend voor het oprichten van de gevraagde bedrijfswoning, die uit de vergunning werd geschrapt. Het college van burgemeester en schepenen verleende vervolgens op 31 maart 2014 een vergunning voor het herbouwen van een zonevreemde woning, op de plaats van de eerder aangevraagde en geweigerde bedrijfswoning.

Ongeveer 2,5 jaar later, op 14 december 2015, stelde de lokale politie vast dat het vergunde stallencomplex niet werd uitgevoerd overeenkomstig de vergunning. Ook de buitenrijpiste was nog niet gerealiseerd. Naar aanleiding van de vastgestelde stedenbouwkundige inbreuken werd een proces-verbaal opgesteld en een stakingsbevel (dat nadien werd bekrachtigd) opgelegd. In juni 2016 werd een doorbreking van het stakingsbevel vastgesteld, waarna opnieuw een proces-verbaal werd opgesteld en een stakingsbevel werd opgelegd.

Het te regulariseren stallencomplex wordt (met dezelfde footprint) voorzien op dezelfde locatie als het eerder vergunde stallencomplex.

Naar aanleiding van deze aanvraag werd het Departement Landbouw en Visserij om advies gevraagd. Het advies is ongunstig en luidt als volgt:

...

Het advies geeft aan dat de paardenhouderij, zoals ze in mei 2013 werd vergund, tot op heden nog niet werd gerealiseerd en dat er vraagtekens kunnen worden geplaatst bij de functie en inrichting van het bestaande (thans te regulariseren) gebouw.

Naar aanleiding van het beroepschrift, dat vraagtekens plaatst bij het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij, werd het dossier (inclusief het beroepschrift) ter advies voorgelegd aan de provinciale Dienst Landbouw en Plattelandsbeleid.

Deze dienst bracht op 7 augustus 2017 een ongunstig advies uit, dat als volgt kan worden samengevat:

...

Het standpunt van de provinciale Dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid dat het streven van de aanvrager om een volwaardige, professionele paardenhouderij te realiseren in vraag kan worden gesteld, wordt bijgetreden.

Het para-agrarische karakter van paardenhouderijen is immers niet evident, zoals wordt uiteengezet in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Dat een 'paardenhouderij' in agrarisch gebied volgens het uitvoeringsbesluit 'tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen' als een zonevreemde functie moet worden beschouwd, onderstreept dit. Dit wordt ook terecht aangehaald in het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij.

De beoordeling van de aard van de inrichting is hoe dan ook steeds een zuivere feitenkwestie, en het is vanuit deze invalshoek dat moet worden vastgesteld dat:

- het aantal aan paarden gerelateerde voorzieningen gehalveerd is ten opzichte van de in 2013 vergunde paardenhouderij;*
- meer dan de helft van het gebouw wordt gereserveerd voor de opslag van materieel, rollend materieel en voeder zonder verdere specificaties terwijl het aantal stallingen afneemt;*
- het aantal toegangswegen (5) en dienstwegen (3) niet in verhouding staat tot de gevraagde activiteiten;*
- er tot op heden nog geen activiteiten met betrekking tot het houden van paarden op de site hebben plaatsgevonden (cfr. meerdere vaststellingen).*

In navolging van het ongunstig advies van de provinciale Dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid van de provincie Antwerpen wordt gesteld dat de gevraagde constructies geen betrekking hebben op een volwaardige, professionele paardenhouderij.

De aanvraag zet onvoldoende in op de landschappelijke integratie van de constructies.

Ook het standpunt van de provinciale Dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid dat er de aanvraag onvoldoende inzet op de landschappelijke integratie van de constructies wordt bijgetreden:

- De aanvraag voorziet 5 afzonderlijke toegangswegen (6 indien de rechtste dienstweg wordt meegeteld) en 3 dienstwegen. Deze verharde wegen doorkruisen en versnipperen een relatief groot terrein, dat voorheen werd gebruikt voor landbouwproductiedoeleinden. Er wordt op geen enkele manier gemotiveerd waarom er zoveel verharde toegangswegen en dienstwegen nodig zijn op deze site.*
- De aanvraag voorziet erfbeplanting, maar deze situeert zich hoofdzakelijk langsheen de toegangs- en dienstwegen en de nog te realiseren buitenrijpiste. De meeste erfbeplanting wordt in de vorm van bomenrijen voorzien langsheen de overbodige dienstwegen.*
- Rondom de eigenlijke gebouwen wordt er geen erfbeplanting voorzien. Bovendien doen de ter beoordeling voorgelegde plannen geen uitspraken over de te gebruiken soorten, maatvoering en fasering.*

- *Er wordt niet gemotiveerd waarom de oorspronkelijke vergunde oprit ter hoogte van de mestvaalt werd uitgebreid met een betonverharding.*
- *De functie van het tuinornament, een stalen constructie van 3,3m hoog, 3,6m breed en ruim 45m lang, is onduidelijk.*

(2) De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag heeft betrekking op "het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het oprichten, uitbreiden, (deels of volledig) herbouwen of verbouwen van een agrarisch bedrijf, een para-agrarisch bedrijf of een aan de landbouw verwant bedrijf als ook strekkende tot een gedeeltelijke of volledige functiewijziging van een landbouwbedrijf, telkens gelegen in landbouwgebied in de ruime zin of in het woongebied met landelijk karakter" en valt onder het toepassingsgebied van artikel 33, 34 en 35 (landschappelijk inpassende beplanting) van de verordening.

Overeenkomstig artikel 33 moet de aanvraag voorzien in afdoende landschappelijke inpassing van het bedrijf in de omgeving door middel van het voorzien van erfbeplanting. De erfbeplanting dient voorzien te worden in streekeigen, standplaatsgeschikt plantgoed.

Hierboven werd beargumenteerd dat de gevraagde erfbeplanting onvoldoende kwalitatief is, gelet op de ligging in landschappelijk waardevol gebied. De aanvraag schendt op die manier artikel 33.

Overeenkomstig artikel 34 wordt een goedgekeurde erfbeplanting onlosmakelijk verbonden aan de handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd. De aanplanting dient te gebeuren door de eigenaar of in zijn opdracht, uiterlijk in het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing van de vergunde handelingen. Na de aanplanting dient de eigenaar de landschappelijk inpassende buffering of bufferbeplanting in stand te houden en indien nodig te vernieuwen na eventueel afsterven van plantgoed.

Om een effectieve aanplanting van de te waarborgen, dient de aanvrager een financiële waarborg te storten aan de stad overeenkomstig artikel 35. De aanvrager dient voorafgaandelijk aan de aanvang van de werken een waarborgsom te betalen zoals voorzien in het stedelijk 'reglement voor betalingen waarborgen voor erfbeplanting en bufferbeplanting'.

...

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

De omgeving wordt overwegend gekenmerkt door bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten, en bestaande agrarisch bedrijfsgebouwen en zonevreemde gebouwen en constructies.

Hierboven werd aangehaald dat de gevraagde constructies geen betrekking hebben op een volwaardige, professionele paardenhouderij. Het gebrek aan een volwaardige agrarische functie brengt op deze manier de bestemming van het gebied in het gedrang. Eveneens werd aangehaald dat er onvoldoende wordt ingezet op de landschappelijke integratie van de constructies. Een aangepast erfbeplantingsplan is, onder voorbehoud van een aanvaardbare functie op deze site, nodig om de schoonheidswaarde van het landschap te bevorderen. Dat de aanvrager ter plaatse van een voormalig landbouwbedrijf nu een paardenhouderij wenst uit te baten, mag geen vrijgeleide zijn om het terrein de versnipperen door middel van overbodige verhardingen, dienstwegen en toegangswegen.

”
...
Op 22 augustus 2017 wordt bij de verwerende partij een hoorzitting georganiseerd. Op 24 augustus 2017 beslist de verwerende partij om het dossier te verdagen, zodat de vergunningsaanvrager bijkomende stukken kan bijbrengen.

Met een e-mail van 18 september 2017 verstuurt de verzoekende partij bijkomende stukken aan de verwerende partij. Het gaat volgens de bestreden beslissing om een aanvullend plan van het stallencomplex waarop wordt aangeduid dat er potentieel 22 stallingen kunnen worden opgericht en een advies van APB Hooibeekhoeve over de landschappelijke integratie van de paardenhouderij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een aanvullend verslag van 28 september opnieuw om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“
...

Bijkomende beoordeling

Het streven van de aanvrager om een volwaardige, professionele paardenhouderij te realiseren, wordt nog steeds in vraag gesteld.

Allereerst wordt nogmaals benadrukt dat het niet evident is om het para-agrarische karakter van paardenhouderijen te beoordelen, zoals ook wordt uiteengezet in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Dat een 'paardenhouderij' in agrarisch gebied volgens het uitvoeringsbesluit 'tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen' als een zonevreemde functie moet worden beschouwd, onderstreept dit. Dit wordt ook terecht aangehaald in het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij.

Vervolgens moet worden vastgesteld dat het aanvraagdossier allesbehalve duidelijk is over het aantal paarden en het aantal aan de paarden gerelateerde voorzieningen, hoewel deze aantallen belangrijk zijn om de activiteiten van de paardenhouderij te onderbouwen.

De aanvrager heeft na de hoorzitting een aanvullend plan van het stallencomplex neergelegd, waarop wordt aangeduid dat er potentieel 22 stallingen kunnen worden opgericht. Het gaat om 10 bijkomende stallingen, bovenop de 12 aangevraagde stallingen.

Het aantal aan de paarden gerelateerde voorzieningen (wasplaats, solarium, zadelruimte, paddock) blijft echter nog steeds gehalveerd ten opzichte van de in 2013 vergunde paardenhouderij, toen er 20 stallingen werden voorzien.

Ten opzichte van 2013 worden er nu 2 stallingen meer voorzien (22 in plaats van 20), maar halveren de ondersteunende voorzieningen. Bovendien worden 8 van de 10 bijkomende stallingen voorzien in de ruimte die initieel werd aangevraagd als een ruimte voor de opslag van materieel, rollend materieel en voeder.

De initiële aanvraag reserveert meer dan de helft van het stallencomplex voor de opslag van materieel, rollend materieel en voeder (zonder verdere specificaties), terwijl het aantal stallingen ten opzichte van de in 2013 vergunde paardenhouderij afneemt van 20 naar 12. Nu wordt deze ruimte zonder enige bijkomende motivatie aangesneden voor bijkomende stallingen.

Het is op zijn minst opmerkelijk dat de verschillenden plannen van het stallencomplex sinds 2013 een steeds wisselende verhouding kennen tussen het aantal paarden en het aantal aan de paarden gerelateerde voorzieningen. Bovendien wordt hierbij nooit gerefereerd naar het aantal paarden dat (de familie van) de vergunningsaanvrager zelf in bezit heeft.

Dat er tot op heden nog geen activiteiten met betrekking tot het houden van paarden op de site hebben plaatsgevonden (cfr. meerdere vaststellingen), maakt het des te moeilijker om te oordelen over het para-agrarische karakter van de site.

2.2 De aanvraag is nog steeds onduidelijk over de uitbreiding van de verharding en de wegen.

Na de hoorzitting heeft de aanvrager een advies van APB Hooibeekhoeve bijgebracht inzake de landschappelijke integratie van de paardenhouderij.

Het klopt dat de aanvrager reeds vele aanplantingen heeft geïnvesteerd heeft in groenelementen rondom zijn woning en bedrijfssite. Het gaat echter voornamelijk om groenelementen in en rond de tuin van de woning, wat heeft geleid tot een `vertuining van het landschap', zoals ook wordt aangehaald in het advies van APB Hooibeekhoeve.

Bovendien werd reeds in het initieel verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aangehaald dat het aantal toegangswegen (5) en dienstwegen (3) niet in verhouding staat tot de gevraagde activiteiten, dat deze verharde wegen het relatief groot terrein van de aanvraag doorkruisen en versnipperen, en dat de aanvraag op geen enkele manier motiveert waarom er zoveel verharde toegangswegen en dienstwegen nodig zijn op deze site. Hetzelfde kan gesteld worden over de oorspronkelijke vergunde oprit ter hoogte van de mestvaalt, die zonder motivatie wordt uitgebreid met een betonverharding.

Het bijgebrachte advies van APB Hooibeekhoeve gaat op geen enkele manier in op de in vraag gestelde uitbreiding van de verharding en de wegen.

...

Op 5 oktober 2017 weigert de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het

een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Het streven van de aanvrager om een volwaardige, professionele paardenhouderij te realiseren, wordt in vraag gesteld.

De deputatie verleende op 8 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning voor het realiseren van een paardenhouderij (stallencomplex met 20 stallen + buitenrijpiste + mestvaalt) op deze locatie. Geen vergunning werd verleend voor het oprichten van de gevraagde bedrijfswoning, die uit de vergunning werd geschrapt. Het college van burgemeester en schepenen verleende vervolgens op 31 maart 2014 een vergunning voor het herbouwen van een zonevreemde woning, op de plaats van de eerder aangevraagde en geweigerde bedrijfswoning.

Ongeveer 2,5 jaar later, op 14 december 2015, stelde de lokale politie vast dat het vergunde stallencomplex niet werd uitgevoerd overeenkomstig de vergunning. Ook de buitenrijpiste was nog niet gerealiseerd. Naar aanleiding van de vastgestelde stedenbouwkundige inbreuken werd een proces-verbaal opgesteld en een stakingsbevel (dat nadien werd bekrachtigd) opgelegd. In juni 2016 werd een doorbreking van het stakingsbevel vastgesteld, waarna opnieuw een proces-verbaal werd opgesteld en een stakingsbevel werd opgelegd.

Het te regulariseren stallencomplex wordt (met dezelfde footprint) voorzien op dezelfde locatie als het eerder vergunde stallencomplex.

Naar aanleiding van deze aanvraag werd het Departement Landbouw en Visserij om advies gevraagd. Het advies is ongunstig en luidt als volgt:

...

Het advies geeft aan dat de paardenhouderij, zoals ze in mei 2013 werd gerealiseerd en vergund, tot op heden nog niet werd gerealiseerd en dat er vraagtekens kunnen worden geplaatst bij de functie en inrichting van het bestaande (thans te regulariseren) gebouw.

Naar aanleiding van het beroepschrift, dat vraagtekens plaatst bij het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij, werd het dossier (inclusief het beroepschrift) ter advies voorgelegd aan de provinciale Dienst Landbouw en Plattelandsbeleid.

Deze dienst bracht op 7 augustus 2017 een ongunstig advies uit, dat als volgt kan worden samengevat:

"Beoordeling

De deputatie van de provincie Antwerpen vergunde op 8 mei 2013 een paardenstalling voor de beroeper op de locatie waar momenteel de regularisatie van een paardenhouderij wordt aangevraagd, namelijk Zandbergstraat 7, 2321 Meer.

De vergunde stallingen (die niet werden uitgevoerd) waren gelokaliseerd op dezelfde locatie waar momenteel de regularisatie van de een paardenhouderij wordt aangevraagd. De vergunde stalling uit 2013 was opgebouwd uit 20 stallingen voor paarden (boxen) en een ruimte voor opslag van rollend materieel en technieken die allen in een U-vorm rond 2 centrale paddocks gelegen waren. De paddocks werden vergund tussen de stallingen en zonder overkapping. De paddocks hadden een afmeting van 22,65m op 13m en 14,65m op 13m. Verder werden ook nog 2 wasplaatsen voor paarden, 2 solariums en 2 zadelruimten vergund.

Deze stallingen werden echter nooit uitgevoerd op de manier waarop deze vergund werden. Er wordt momenteel op dezelfde locatie één groot gebouw neergezet met een footprint van 29m breedte en 47,30m lengte. Waarbij de volledige oppervlakte overdekt en verhardt wordt. In deze ruimte worden 12 stallingen (boxen) voor paarden aangevraagd. Meer dan de helft van het gebouw wordt aangevraagd voor opslag van materieel, rollend materieel en voeder zonder verdere specificaties. Verder wordt ook nog een afzonderlijke garage voor bedrijfsvoertuigen aangevraagd. Verder wordt tussen de boxen één paddock aangevraagd van 10,10m op 15,70m en één wasplaats, solarium en zadelruimte voor de paarden. Bijkomend wordt een buitenpiste aangevraagd op een achtergelegen perceel en worden nog bijkomend 3 dienstwegen in steenslagverhardingen aangevraagd van respectievelijk 510m², 378m² en 215,60m². Deze dienstwegen zijn drie meter breed en hebben een lengte van respectievelijk 125m, 87m en 76m. Verder wordt er, hoewel de site gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied geen informatie toegevoegd over de inpassing van de constructies in het landschap, noch wordt er een erfbeplantingsplan toegevoegd.

Het aantal voorzieningen gerelateerd aan de paardenhouderij is binnen de huidige regularisatieaanvraag van een paardenhouderij gedaald ten opzichte van de aanvraag in 2013. Er worden 8 boxen en bijhorende paddock minder aangevraagd.

Verder wordt ook nog een tuinornament aangevraagd op de exacte locatie waar binnen de vorige aanvraag een infiltratievoorziening vergund werd. De verenigbaarheid van het tuinornament met de infiltratievoorziening wordt niet aangehaald.

Het beroepsschrift meldt dat het nog steeds de intentie is van de aanvrager om na het bekomen van de noodzakelijke regularisatievergunningen te streven naar een volwaardige, professionele paardenhouderij.

Het standpunt van de provinciale Dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid dat het streven van de aanvrager om een volwaardige, professionele paardenhouderij te realiseren in vraag kan worden gesteld, wordt bijgetreden.

Het para-agrarische karakter van paardenhouderijen is immers niet evident, zoals wordt uiteengezet in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Dat een 'paardenhouderij' in agrarisch gebied volgens het uitvoeringsbesluit 'tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen' als een zonevreemde functie moet worden beschouwd, onderstreept dit. Dit wordt ook terecht aangehaald in het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij.

De beoordeling van de aard van de inrichting is hoe dan ook steeds een zuivere feitenkwestie, en het is vanuit deze invalshoek dat moet worden vastgesteld dat:

- *het aantal aan paarden gerelateerde voorzieningen gehalveerd is ten opzichte van de in 2013 vergunde paardenhouderij;*
- *meer dan de helft van het gebouw wordt gereserveerd voor de opslag van materieel, rollend materieel en voeder zonder verdere specificaties terwijl het aantal stallingen afneemt;*

- het aantal toegangswegen (5) en dienstwegen (3) niet in verhouding staat tot de gevraagde activiteiten;
- er tot op heden nog geen activiteiten met betrekking tot het houden van paarden op de site hebben plaatsgevonden (cfr. meerdere vaststellingen).

In navolging van het ongunstig advies van de provinciale Dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid van de provincie Antwerpen wordt gesteld dat de gevraagde constructies geen betrekking hebben op een volwaardige, professionele paardenhouderij.

De bijgebrachte stukken wijzigen niets aan de ongunstige planologische beoordeling.

Het streven van de aanvrager om een volwaardige, professionele paardenhouderij te realiseren, wordt immers nog steeds in vraag gesteld.

Allereerst wordt nogmaals benadrukt dat het niet evident is om het para-agrarische karakter van paardenhouderijen te beoordelen, zoals ook wordt uiteengezet in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Dat een 'paardenhouderij' in agrarisch gebied volgens het uitvoeringsbesluit 'tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen' als een zonevreemde functie moet worden beschouwd, onderstreept dit. Dit wordt ook terecht aangehaald in het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij.

Vervolgens moet worden vastgesteld dat het aanvraagdossier allesbehalve duidelijk is over het aantal paarden en het aantal aan de paarden gerelateerde voorzieningen, hoewel deze aantallen belangrijk zijn om de activiteiten van de paardenhouderij te onderbouwen.

De aanvrager heeft na de hoorzitting een aanvullend plan van het stallencomplex neergelegd, waarop wordt aangeduid dat er potentieel 22 stallingen kunnen worden opgericht. Het gaat om 10 bijkomende stallingen, bovenop de 12 aangevraagde stallingen.

Het aantal aan de paarden gerelateerde voorzieningen (wasplaats, solarium, zadelruimte, paddock) blijft echter nog steeds gehalveerd ten opzichte van de in 2013 vergunde paardenhouderij, toen er 20 stallingen werden voorzien.

Ten opzichte van 2013 worden er nu 2 stallingen meer voorzien (22 in plaats van 20), maar halveren de ondersteunende voorzieningen. Bovendien worden 8 van de 10 bijkomende stallingen voorzien in de ruimte die initieel werd aangevraagd als een ruimte voor de opslag van materieel, rollend materieel en voeder.

De initiële aanvraag reserveert meer dan de helft van het stallencomplex voor de opslag van materieel, rollend materieel en voeder (zonder verdere specificaties), terwijl het aantal stallingen ten opzichte van de in 2013 vergunde paardenhouderij afneemt van 20 naar 12. Nu wordt deze ruimte zonder enige bijkomende motivatie aangesneden voor bijkomende stallingen.

Het is op zijn minst opmerkelijk dat de verschillende plannen van het stallencomplex sinds 2013 een steeds wisselende verhouding kennen tussen het aantal paarden en het aantal aan de paarden gerelateerde voorzieningen. Bovendien wordt hierbij nooit gerefereerd naar het aantal paarden dat (de familie van) de vergunningsaanvrager zelf in bezit heeft.

Dat er tot op heden nog geen activiteiten met betrekking tot het houden van paarden op de site hebben plaatsgevonden (cfr. meerdere vaststellingen), maakt het des te moeilijker om te oordelen over het para-agrarische karakter van de site,

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag heeft betrekking op "het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het oprichten, uitbreiden, (deels of volledig) herbouwen of verbouwen van een agrarisch bedrijf, een para-agrarisch bedrijf of een aan de landbouw verwant bedrijf als ook strekkende tot een gedeeltelijke of volledige functiewijziging van een landbouwbedrijf, telkens gelegen in landbouwgebied in de ruime zin of in het woongebied met landelijk karakter" en valt onder het toepassingsgebied van artikel 33, 34 en 35 (landschappelijk inpassende beplanting) van de verordening.

Overeenkomstig artikel 33 moet de aanvraag voorzien in afdoende landschappelijke inpassing van het bedrijf in de omgeving door middel van het voorzien van erfbeplanting. De erfbeplanting dient voorzien te worden in streekeigen, standplaatsgeschikt plantgoed.

Hierboven werd beargumenteerd dat de gevraagde erfbeplanting onvoldoende kwalitatief is, gelet op de ligging in landschappelijk waardevol gebied. De aanvraag schendt op die manier artikel 33.

Overeenkomstig artikel 34 wordt een goedgekeurde erfbeplanting onlosmakelijk verbonden aan de handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd. De aanplanting dient te gebeuren door de eigenaar of in zijn opdracht, uiterlijk in het eerste plantseizoen volgend op de voltooiing van de vergunde handelingen. Na de aanplanting dient de eigenaar de landschappelijk inpassende buffering of bufferbeplanting in stand te houden en indien nodig te vernieuwen na eventueel afsterven van plantgoed.

Om een effectieve aanplanting van de te waarborgen, dient de aanvrager een financiële waarborg te storten aan de stad overeenkomstig artikel 35. De aanvrager dient voorafgaandelijk aan de aanvang van de werken een waarborgsom te betalen zoals voorzien in het stedelijk 'reglement voor betalingen waarborgen voor erfbeplanting en bufferbeplanting'.

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

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

De omgeving wordt overwegend gekenmerkt door bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten, en bestaande agrarisch bedrijfsgebouwen en zonevreemde gebouwen en constructies.

Hierboven werd aangehaald dat de gevraagde constructies geen betrekking hebben op een volwaardige, professionele paardenhouderij. Het gebrek aan een volwaardige agrarische functie brengt op deze manier de bestemming van het gebied in het gedrang.

Eveneens werd aangehaald dat er onvoldoende wordt ingezet op de landschappelijke integratie van de constructies. Een aangepast erfbeplantingsplan is, onder voorbehoud van een aanvaardbare functie op deze site, nodig om de schoonheidswaarde van het landschap te bevorderen.

Dat de aanvrager ter plaatse van een voormalig landbouwbedrijf nu een paardenhouderij wenst uit te baten, mag geen vrijgeleide zijn om het terrein te versnipperen door middel van overbodige verhardingen, dienstwegen en toegangswegen.

De bijgebrachte stukken wijzing niets aan de ongunstige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is immers nog steeds onduidelijk over de uitbreiding van de verharding en de wegen.

Na de hoorzitting heeft de aanvrager een advies van APB Hooibeekhoeve bijgebracht inzake de landschappelijke integratie van de paardenhouderij.

Het klopt dat de aanvrager reeds veel heeft geïnvesteerd heeft in aanplantingen/groenelementen rondom zijn woning en bedrijfssite. Het gaat echter voornamelijk om aanplantingen/groenelementen in en rond de tuin van de woning, wat heeft geleid tot een 'vertuining van het landschap', zoals ook wordt aangehaald in het advies van APB Hooibeekhoeve.

Bovendien werd reeds in het initieel verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aangehaald dat het aantal toegangswegen (5) en dienstwegen (3) niet in verhouding staat tot de gevraagde activiteiten, dat deze verharde wegen het relatief groot terrein van de aanvraag doorkruisen en versnipperen, en dat de aanvraag op geen enkele manier motiveert waarom er zoveel verharde toegangswegen en dienstwegen nodig zijn op deze site. Hetzelfde kan gesteld worden over de oorspronkelijke vergunde oprit ter hoogte van de mestvaalt, die zonder motivatie wordt uitgebreid met een betonverharding.

Het bijgebrachte advies van APB Hooibeekhoeve gaat op geen enkele manier in op de in vraag gestelde uitbreiding van de verharding en de wegen.

...

Dat 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 MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.7.23, §1, van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) en van artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, en het beginsel van de materiële motivering als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zet uiteen:

“ ...

In casu dient te worden vastgesteld dat verweerster zich in de bestreden beslissing een volstrekt onbegrijpelijke houding heeft aangemeten ter zake de planologische verenigbaarheid van het voorwerp van de aanvraag met het kwestieuze gewestplanvoorschrift.

Inzonderheid wordt verweerster verweten te zijn uitgegaan van een onmogelijke, hypothetische en a priori veronderstelling over wat verzoeker eigenlijk met zijn aanvraag zou beogen.

Verweerster zag zich daarbij niet gehinderd door enige schuw aan vooringenomenheid en heeft zich zonder meer verlaten op de visie van het departement Landbouw en Visserij die precies dezelfde subjectieve toekomstige waardering aan de dag heeft gelegd.

De geviseerde onrechtmatige overwegingen uit de bestreden beslissing worden onderstaande weergegeven.

...

Voormelde redengeving kan om meerdere redenen niet worden bijgetreden.

Eén en ander wordt hierna meer in detail toegelicht.

...

Vooreerst is het standpunt van het departement Landbouw en Visserij, waarop verweerster zich baseert, omtrent de interpretatie van het KB van 28 december 1972 en het Besluit tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, manifest onjuist.

Enerzijds zegt het departement dat uit het KB volgt dat stallen voor paardenhouderijen met meer of minder dan tien paarden wél dan wel niet para-agrarische bedrijven zijn.

Anderzijds zegt het departement dat uit het besluit volgt dat paardenhouderijen, ongeacht hun omvang, als zonevreemd moeten worden beschouwd in agrarisch gebied.

Dit kan uiteraard niet. Het is ofwel het ene, ofwel het andere.

Feit is uiteraard dat paardenhouderijen wél degelijk zone-eigen zijn binnen agrarisch gebied, met dien verstande dat zij uiteraard moeten worden afgezet tegen de zogenaamde ‘manèges’ die bijvoorbeeld in recreatiegebied thuishoren.

De Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt over paardenhouderijen het volgende:

"II. ANDERE PARA-AGRARISCHE BEDRIJVEN, DIE MINDER AFGESTEMD ZIJN OP DE GRONDGEBONDEN LANDBOUW

(...)

De beoordeling van de aard van de inrichting in het licht van artikel 11.4.1. is een zuivere feitenkwestie.

1. Stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en, afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, inclusief de aanhorigheden, zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manège, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen, enz.

Stallen en andere constructies zijn maar toegelaten voor zover de paardenhouderij over een in verhouding tot het aantal paarden staande voldoende oppervlakte aan loopweiden in eigendom of in pacht heeft.

Als ondergeschikte nevenactiviteit zijn toegelaten het recreatief medegebruik door particulieren, een eenvoudige cafetaria van beperkte omvang enkel ten behoeve van de gebruikers van de paardenhouderij en/of een in pandige woonst voor de effectieve beheerder of toezichter van de paardenhouderij."

Het departement vergist zich waar zij stelt dat de planologische aanvaardbaarheid van paardenhouderijen met stallen voor minder dan tien paarden "al heel wat minder evident is".

Dit kan nergens worden gelezen.

Wél is het uiteraard zo dat de vergunningverlenende overheid concreet dient te toetsen of het voorwerp van de aanvraag beantwoordt aan de kwalificatie van een in agrarisch gebied toelaatbare paardenhouderij.

Niet meer, niet minder.

Verder is ook het ook niet omdat in art. 9 van het Besluit van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedde functiewijzigingen wordt gezegd dat een vergunning kan worden verleend voor de (gehele of gedeeltelijke) wijziging van de functie van een gebouw in agrarisch gebied naar paardenhouderij, manège, dierenasiel, etc. dat een paardenhouderij automatisch als zonevreedde zou moeten worden beschouwd.

Dit volgt geenszins uit deze regelgeving en staat zelfs haaks op de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen ter zake. Enkel het houden van paarden als hobby kan niet als een para-agrarisch bedrijf beschouwd worden, aldus de Raad voor Vergunningsbetwistingen. (RvVb 10 januari 2017, nr. A/1617/0464)

Tevens zij verwezen naar de unanieme rechtsleer. (zie o.a.: W. De Cock, "De plaats van het paard op het ruimtelijk schaakbord", TOO 2014, 271-272; X., "Paarden in agrarisch gebied: het ene paard is het andere niet", TOO 2012, 96-98; V. De Baerdemaeker, "Agrarische gebieden: stand van de rechtspraak van de Raad van State", TROS 2004, 97; P. Sourbron, "Betekenis en draagwijdte van het begrip "para-agrarisch bedrijf", T.Gem. 2008, 156)

Het principiële standpunt vertolkt in het advies van het departement Landbouw en Visserij is dus op zijn minst zeer ongenueanceerd en gaat alleszins uit van een foutieve rechtsopvatting.

Volledigheidshalve zij nog opgemerkt dat verweerster zelf in haar besluit dd. 8 mei 2013 heeft bevestigd dat de paardenhouderij aldaar zowel vanuit ruimtelijk als planologisch oogpunt aanvaardbaar is.

Verweerster kan hierop onmogelijk terugkomen gelet op het feit dat de ruimtelijke bestemming en functie van deze activiteit in voorliggende aanvraag ongewijzigd is gebleven.

...

Ten tweede zij herhaald dat verweerster zich volstrekt ten onrechte heeft laten leiden door het advies van het departement Landbouw en Visserij die het standpunt verkondigde dat "het streven van de aanvrager om een volwaardige paardenhouderij te realiseren, in vraag wordt gesteld".

Het voorwerp van de aanvraag betreft net zoals diegene heeft geleid tot de hogervermelde vergunning van 8 mei 2013 de oprichting van een paardenhouderij.

Nergens in de aanvraag wordt daarover enige ruimte voor discussie gelaten.

Op p. 5/8 van de begeleidende nota kan daarover onder meer het volgende worden gelezen:

"De betrokken locatie aan Zandbergstraat 7 is eerder voorwerp geweest van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. In zitting van 08 mei 2013 gaf de Deputatie van de provincie Antwerpen een vergunning voor het bouwen van een paardenhouderij bestaande uit een stallencomplex, een buitenrijpiste en een mestvaalt.

De uiteindelijke werken zijn enigszins anders gebouwd dan vergund. Vandaar deze aanvraag tot regularisatie.

Ter plaatse aan de Zandbergstraat is het de wens van de Heer Johan Michielsens om een PAARDENHOUDERIJ uit te baten, gericht op het FOKKEN en/of HOUDEN van paarden.

Concreet zullen jonge producten uit eigen fokkerij worden afgericht en opgeleid naar een hoger niveau.

In geen geval heeft de aanvrager recreatieve bedoelingen met zijn paardenhouderij (type manege, bestemd voor het publiek). Daarentegen zal de inrichting te allen tijde 100% privaat/professioneel worden uitgebraat.

Dergelijke ondernemingen vallen ontegensprekelijk onder de noemer van een **PARA-AGRARISCH** bedrijf.

(...)

In overeenstemming met zijn paardenhouderij beschikt de Heer Michielsens over de nodige dieren en de nodige gronden. De bewijzen van de dieren zijn in bijlage bij deze nota gevoegd."

Ook in zijn beroepschrift liet verzoeker duidelijk verstaan welke functie de aangevraagde (te regulariseren) constructies zullen hebben.

De negatieve perceptie die het departement Landbouw en Visserij meende te moeten verspreiden, werd ontegensprekelijk weerlegd in datzelfde beroepschrift:

"3. Betreffende de LANDBOUWKUNDIGE CONTEXT

3.1. Voorstelling van de aanvrager

De familie Michielsens (vader en twee dochters) houdt sinds jaar en dag paarden op diverse locaties.

Aan de hand van de boerderij gelegen aan de Zandbergstraat 7 willen ze hun activiteiten met de paarden definitief vorm geven en professionaliseren. Om deze reden hebben wij in het recente verleden ter plaatse een verouderd landbouwbedrijf gesloopt en vervangen door een nieuwe accommodatie.

Deze initiële werken zijn stedenbouwkundig vergund door de Deputatie van de provincie Antwerpen in zitting van 08 mei 2013 (kenmerk PSTV-2013-0103).

Anno 2017 beschikt de familie Michielsens over 16 eigen paarden. Qua gronden beschikt de familie over ongeveer 12ha weiland. De bewijzen van deze paarden en de bewijzen van deze gronden in bijlage bij het initiële aanvraagdossier gevoegd.

3.2. Planologische overeenstemming

*Ter plaatse aan de Zan(d)bergstraat 7 wenst de familie Michielsens een professioneel, para-agrarisch bedrijf uit te baten.
(...)*

3.3. Visie Agentschap Landbouw & Visserij

3.3.1. Algemeen

*Het Agentschap Landbouw & Visserij is gedurende de procedure om advies gevraagd. Dit om de eenvoudige reden dat de betrokken aanvraag gelegen is in (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied en de aanvraag bijgevolg ook landbouwkundig verantwoord moet zijn.
(...)*

*Het uitbaten van een paardenhouderij aan de Zandbergstraat is geheel in overeenstemming met deze visie.
(...)*

3.3.2. Specifiek

In voorkomend geval heeft het Agentschap Landbouw & Visserij een plaatsbezoek uitgevoerd. Vervolgens zijn er een aantal voorbarige conclusies getrokken.

Het inbouwen van de eerder vergunde paardenboxen was tot voor de staking der werken volop aan de gang. Dat is de eenvoudige reden dat er op het ogenblik van het plaatsbezoek nog niet meer uitgeruste stallen waren en dat is de eenvoudige reden dat er ter plaatse nogal wat bouwmaterialen en – machines terug te vinden waren.

De vernoemde inpassende woonst binnen de stal betrof een tijdelijk gegeven in afwachting van het in gebruik nemen van de vrijstaande hoofdwooning voor de bedrijfsgebouwen. Deze ingebruikname is een feit sinds 01 mei 2017. Bijgevolg bezitten de ruimten vooraan de stallen momenteel geen woonfunctie meer.

Het Agentschap Landbouw & Visserij hekelt het feit dat de gebouwen aan de binnenzijde volledig voorzien zijn van een betonvloer. Echter deze betonvloer hoeft geen beletsel te zijn om effectief paarden te kunnen houden. Van meet af aan in het namelijk de intentie geweest van de aanvrager om de paarden te huisvesten op rubberen matten boven op de bestaande betonvloer. Deze praktijk wordt wel meer toegepast in de sector en biedt een aantal belangrijke voordelen inzake het reinigen van de stallen en de potentiële verontreiniging van de ondergrond (bodem).

Met andere woorden het feit dat het Agentschap Landbouw & Visserij op het ogenblik van het plaatsbezoek een negatieve perceptie had, is eenvoudig te verklaren door het feit dat de voltooiing van de paardenhouderij gestuit is geweest door het stakingsbevel. Na het bekomen van de noodzakelijke regularisatievergunningen is het immers nog steeds de intentie van de aanvrager om te streven naar een volwaardige, professionele paardenhouderij!"

Over de precieze draagwijdte en strekking van het voorwerp van de aanvraag kan dus niet de minste discussie bestaan.

Het gegeven dat het aantal voorzieningen gerelateerd aan de paardenhouderij binnen de voorliggende regularisatieaanvraag is gedaald ten opzichte van de aanvraag uit 2013 doet daaraan uiteraard geen afbreuk.

De functie blijft volledig dezelfde en de aangevraagde constructies behouden dezelfde footprint.

Tevens zij benadrukt dat nergens werd beweerd dat het voorwerp van de aanvraag, gelet op enkele wijzigingen in de regularisatieaanvraag, niet langer een volwaardige paardenhouderij mogelijk zou maken.

De enige insteek van de negatieve perceptie was te wijten aan hetgeen dat reeds ter plaatse aanwezig en gebouwd was, zonder dat enige aandacht werd besteed aan datgene wat simpelweg wordt aangevraagd.

Er werd volledig abstractie gemaakt van de intentie en verklaringen van verzoeker als aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

Diens intentie werd nochtens nergens concreet tegengesproken, laat staan op objectieve wijze weerlegd.

Verweester verliet zich volstrekt ten onrechte op de feitelijke vaststelling dat er “tot op heden nog geen activiteiten met betrekking tot het houden van paarden op de site hebben plaatsgevonden”.

Het standpunt ingenomen in de bestreden beslissing dat er onduidelijkheid zou zijn over het voorwerp van de aanvraag gelet op de wijzigende plannen en het aantal aan paarden gerelateerde voorzieningen laat de omschrijving en inhoud van het voorwerp van de aanvraag onverlet.

De verwijzing door verweester naar de vaststelling dat het moeilijk zou zijn om te oordelen over het para-agrarisch karakter van de site omdat er tot op heden nog geen activiteiten met betrekking tot het houden van paarde op de site zouden hebben plaatsgevonden, illustreert perfect waar het schoentje wringt.

Mocht de kwestieuze aanvraag geen regularisatieaanvraag zijn geweest, had verweester zich vanzelfsprekend ook moeten baseren op datgene wat wordt aangevraagd.

Een regularisatieaanvraag moet op geheel dezelfde wijze worden benaderd en beoordeeld als een ‘zuivere’ vergunningsaanvraag alvorens één en ander werd opgetrokken.

De aanvraag is al wat telt. Anticiperen op wat nog zou komen, dan wel wat er ter plaatse reeds staat, is volstrekt foutief.

De rechtspraak en rechtsleer waarin dit standpunt wordt ingenomen, zijn legio.

De vergunningverlenende overheid moet met de nodige zorgvuldigheid onderzoeken of het voorwerp van de aanvraag wel kadert binnen een werkelijk agrarisch bedrijf en moet zich

er van moet verzekeren dat de agrarische bestemming, die de aanvrager beweert aan de grond te zullen geven, voldoende is aangetoond.

Daarbij moet de vergunningverlenende overheid nagaan of de aanvraag geen voorwendsel is om een gebouw met een andere bestemming op te richten in het agrarisch gebied. (RvVb 6 juni 2017, nr. A/1617/0920)

Over het voorwerp van de aanvraag (functie en bestemming) kan in casu geen ernstige twijfel bestaan. (cfr. supra).

Indien de paardenstal toch zou worden gebruikt voor andere activiteiten dan para-agrarische activiteiten, dan kan dat via de geëigende wegen en kanalen van de handhaving worden beteugeld doch niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden. (RvVb 16 augustus 2016, nr. A/1516/1439, TROS-Nieuwsbrief 2017 (weergave BOUCKAERT, J.), afl. 3, 12, noot BOUCKAERT, J.)

In de rechtsleer wordt daarover zeer concreet het volgende gezegd:

"Inkleding van de aanvraag

*Om uit te maken of een activiteit thuishoort onder de noemer recreatie dan wel onder de noemer landbouw in de ruime zin, moet – volgens de vaste rechtspraak van de RvS – de vergunningverlenende overheid nagaan wat de werkelijk beoogde activiteit of het werkelijk beoogde gebruik van de constructie is, en op basis daarvan de aanvraag op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt toetsen. (...) **Een aanvrager moet dus de nodige zorg besteden aan de beschrijving van de aanvraag en de samenstelling van het aanvraagdossier, want het is op basis van deze elementen dat de beoordeling zal gebeuren (door de vergunningverlenende overheid of door de administratieve rechter in het kader van de marginale toetsingsbevoegdheid).***

(...)

*In deze zaak vertrekt de Raad bij de beoordeling echter wél van de aanvraag en de daarin ingevulde indelingsrubrieken, die betrekking hebben op een paardenfokkerij en dus toegelaten zijn in agrarisch gebied. Het weigeringsmotief dat een manege onverenigbaar is met de gewestplanbestemming, is in dat opzicht dan ook niet deugdelijk. (...) Ook opmerkelijk is de vaststelling dat de overheid steeds kan controleren of de aanvrager de perken van de verleende vergunning (paardenfokkerij) niet te buiten gaat, **en dat men bezwaarlijk op voorhand kan stellen dat hij een manege zal uitbaten en zich niet zal houden aan de verleende vergunning.***

(...)

*Dat de RvS belanghecht aan de verklaringen van de aanvrager – zelfs in het geval van een regularisatievergunning – is op zich niet a priori verkeerd. **Inderdaad wordt enkel datgene vergund dat aangevraagd is, en komt het voor het overige aan de bevoegde overheden toe de nodige controle uit te oefenen.***

[eigen nadruk - V. De Baerdemaeker, "Agrarische gebieden: stand van de rechtspraak van de Raad van State", TROS 2004, 97]

Er a priori van uitgaan dat de aanvrager zich niet zal houden aan het voorwerp van de aanvraag, zoals in casu is gebeurd, is uit den boze.

...

Resumerend dient bijgevolg te worden opgemerkt dat verweerster zich had moeten houden aan het voorwerp van de aanvraag, zoals omschreven, en zich niet had moeten uitspreken over iets waarover volgens haar twijfels zouden kunnen bestaan.

Enkel het voorwerp van de aanvraag moet worden beoordeeld.

Er wordt immers ook niet meer vergund dan dat wat wordt aangevraagd.

Speculeren op toekomstige gebeurlijke niet-nalevingen van de vergunning kan niet en vermag geen reden te zijn om de vergunning te weigeren. Handhaving kan niet van te voren gebeuren en behoort tot de taak van de handhavende instanties en niet tot die van de vergunningverlenende overheid.

Een regularisatievergunningsaanvraag noopt niet tot een bijkomende gedachtegang vanwege de vergunningverlenende overheid.

Bijkomend spreekt het voor zich dat verzoeker gelet op de ganse voorgeschiedenis ter zake diverse processen-verbaal, stakingsbevelen edm. de werken volledig heeft laten stilleggen teneinde niet opnieuw een (doorbraak van een) stakingsbevel te riskeren.

Het hoeft niet gezegd dat indien verzoeker dit niet zou hebben gedaan en de regularisatieaanvraag niet zou hebben afgewacht, hij in toepassing van art. 6.1.49, §1 VCRO een geldboete van 5.000,00 EUR zou hebben geriskeerd.

Anders gezegd, het opgelegde stakingsbevel had tot gevolg dat verzoeker op de kwestieuze percelen geen enkele werken/activiteit, zelfs niet-vergunningsplichtige werken, meer mocht uitvoeren en dus ook de stallen niet verder mocht afwerken en/of paarden houden.

Door niet het voorwerp van de aanvraag te beoordelen, heeft verweester de in de aanhef van dit eerste middel aangehaalde wetsbepalingen en beginselen van behoorlijk bestuur geschonden.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De aanvraag is volgens het gewestplan van Turnhout gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

Uit artikel 11.4.1. Inrichtingsbesluit volgt dat in agrarisch gebied in beginsel slechts een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor gebouwen die noodzakelijk zijn voor het landbouwbedrijf, voor de exploitantenwoning en, eventueel, de verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens voor para-agrarische bedrijven.

De vergunningverlenende overheid moet met de nodige zorgvuldigheid onderzoeken of het voorwerp van de aanvraag wel kadert binnen een werkelijk agrarisch bedrijf en moet er zich van verzekeren dat de agrarische bestemming, die de aanvrager beweert aan de grond te zullen geven, voldoende is aangetoond. Daarbij moet de vergunningverlenende overheid nagaan of de aanvraag geen voorwendsel is om een gebouw met een andere bestemming op te richten in het agrarisch gebied. Hoewel de leefbaarheid van het bedrijf, in de economische betekenis van het woord, hierbij niet doorslaggevend is, mag de vergunningverlenende overheid vanuit een stedenbouwkundige benadering wel rekening houden met de omvang van de voorgewende activiteiten om uit te maken of er sprake is van een werkelijk landbouwbedrijf.

De vergunningverlenende overheid dient in de bestreden beslissing op afdoende wijze de redenen op te geven op grond waarvan zij tot het besluit komt dat de aanvraag al dan niet

verenigbaar is met de agrarische bestemming. De Raad kan enkel rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

De Raad beschikt daarbij over een marginale toetsing en kan zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij. Hij kan enkel nagaan of de verwerende partij zich bij de beoordeling van de planologische verenigbaarheid heeft gesteund op feitelijk juiste gegevens, of zij deze gegevens correct heeft geïnterpreteerd en of zij op grond van deze gegevens in alle redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

...

Een aanvraag mag dus geen voorwendsel vormen om een vergunning te verkrijgen voor iets wat niet in een agrarisch gebied thuishoort, zoals bijvoorbeeld een ruimte waar niet alleen een paar paarden worden gestald maar die tevens dienst doet als garage en knutselruimte.

In het verleden werd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen reeds geoordeeld dat paardenstallen of een buitenpiste voor paarden in het agrarisch gebied niet zomaar kunnen worden vergund, zonder dat door de overheid duidelijk wordt gemaakt waarom zulks kan kaderen in de agrarische bestemming.

De Raad van State oordeelde reeds dat een stoeterij waar springpaarden worden getraind en gedresseerd voor de internationale competitie (RvS 9 augustus 2007, nr. 173.945, Hagon) en een paardenstal met een rijpiste (RvS 22 januari 2008, nr. 178.803, Bergen en bvba De Berghoeve. Cf. ook RvVb 3 maart 2015, nr. A/2015/0117) niet op hun plaats zijn in het agrarisch gebied.

Het is in de eerste plaats de bouwheer die de werken kwalificeert waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Nadien komt het aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en mede daarop steunende, de aanvraag in feite en in rechte te beoordelen.

Het is dan ook de verantwoordelijkheid van de bouwheer om alle essentiële informatie op de plannen aan te duiden. Het is immers op basis van die informatie dat het vergunningverlenend bestuursorgaan moet nagaan of de aanvraag verenigbaar is met de toepasselijke regelgeving en of zij verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

In casu heeft de aanvraag - overeenkomstig de begeleidende nota - betrekking op "de regularisatie van een paardenhouderij". In de begeleidende nota (stuk 17a) wordt het voorwerp van de aanvraag als volgt verduidelijkt :

"...

"3 Voorwerp van de aanvraag

Deze aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning is globaal gezien als volgt te omschrijven:

De regularisatie van een paardenhouderij

Deze regularisatie is als TOTAAL op te vatten. Zij bevat namelijk de bedrijfsgebouwen tesamen met alle aanhorigheden onder meer de verhardingen, de mestvaalt, de weidestalling en dergelijke meer. Enkel de voorgelegen bedrijfswoning zit niet in het aanvraagdossier vevat.

De nieuwbouw werken zijn beperkt tot het (af)bouwen van een tuinornament, het aanleggen van een buitenpiste en het (verder) aanleggen van de tuinzone achter de bedrijfswoning.

6 Overeenstemming volgens de wettelijke context

De betrokken locatie aan Zandbergstraat 7 is eerder voorwerp geweest van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. In zitting van 08 mei 2013 gaf de Deputatie van de provincie Antwerpen een vergunning voor het bouwen van een paardenhouderij bestaande uit een stallencomplex, een buitenrijpiste en een mestvaalt.

De uiteindelijke werken zijn enigszins anders gebouwd dan initieel vergund. Vandaar deze aanvraag tot regularisatie.

Ter plaatse aan de Zandbergstraat is het de wens van de Heer Johan Michielsens om een PAARDENHOUDERIJ uit te baten, gericht op het FOKKEN en/of HOUDEN van paarden.

Concreet zullen jonge producten uit de eigen fokkerij worden afgericht en opgeleid naar een hoger niveau.

In geen geval heeft de aanvrager recreatieve bedoelingen met zijn paardenhouderij (type manège, bestemd voor het publiek). Daarentegen zal de inrichting te allen tijde 100% privaat/professioneel uitgebaat worden.

In overeenstemming met zijn paardenhouderij beschikt de Heer Michielsens over de nodige dieren en de nodige gronden. De bewijzen van de dieren zijn in bijlage bij deze nota gevoegd."

Deze aanvraag wordt op de bouwplannen - als integrerend onderdeel van de aanvraag - als volgt vertaald :

Het te regulariseren gebouw omvat 12 stallingen (boxen) voor paarden, een opslagruimte, een garage voor bedrijfsvoertuigen, een ontvangstruimte, 1 paddock (10,10m x 15,70m), 1 wasplaats, 1 solarium en 1 zadelruimte.

Rechts van het stallencomplex wenst de aanvrager 3 dienstwegen, verhard met steenslag, te regulariseren. Deze dienstwegen kruisen elkaar en zijn respectievelijk 510m², 378m² en 215,60m² groot. Eén dienstweg verleent toegang tot de achterliggende percelen, één takt aan op de Zandbergstraat (voorste perceelsgrens) en één op gelijknamige, onverharde zijstraat. Ook wordt een tuinornament voorzien achter de bedrijfswoning.

Achteraan het stallencomplex wenst de aanvrager een buitenrijpiste (47,30m breed en 29m lang) aan te leggen.

Tussen de buitenrijpiste en het stallencomplex wenst de aanvrager een mestvaalt (48,90m²), een weidestalling (25,75m²), een betonverharding (635,40m²) en een oprit (klinkerverharding, 105m²) te regulariseren.

Naast het stallencomplex wenst de aanvrager een toegangsweg (klinkerverharding, 39m²) naar het stallencomplex te regulariseren, die eveneens loodrecht aantakt op de zijstraat.

In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij tracht voor te houden, heeft verwerende partij wel degelijk aandacht besteed aan het voorwerp van de aanvraag zoals beschreven in de begeleidende nota en bijhorende bouwplannen; heeft zij zich niet zonder meer aangesloten bij het advies van het Departement Landbouw en Visserij, maar heeft verwerende partij een eigen beoordeling gemaakt van de aanvraag.

Zo bevat de bestreden beslissing op pagina 2 een uitgebreide omschrijving van de aanvraag. Er werd geen abstractie gemaakt van de intentie en de verklaringen van verzoekende partij. Deze werden door verwerende partij bij haar beoordeling betrokken. Weliswaar heeft verwerende partij het streven van de verzoekende partij om een

volwaardige, professionele paardenhouderij te realiseren, in vraag gesteld en dit omwille van een onderbouwde argumentatie.

Zo stelt verwerende partij vast dat het aanvraagdossier niet voldoende duidelijk is over het aantal paarden en het aantal aan de paarden gerelateerde voorzieningen. In tegenstelling tot de vergunde paardenhouderij d.d. 2013 wordt het aantal paarden en het aan paarden gerelateerde voorzieningen in deze huidige aanvraag gehalveerd. Zo worden onder meer twaalf stallen, één paddock, één solarium, één zadelruimte, één wasplaats, één buitenrijpiste,... voorzien. Meer dan de helft van het gebouw wordt gereserveerd voor de opslag van materieel, rollend materieel en voeder zonder verdere specificaties terwijl vastgesteld wordt dat het aantal stallingen afneemt. Ook het aantal toegangswegen (5) en dienstwegen (3) staat niet in verhouding tot de gevraagde activiteiten.

Na de hoorzitting bracht verzoekende partij een aanvullend plan van het stallencomplex bij waarop ineens tien bijkomende stallingen worden aangeduid, maar aan de aan de paarden gerelateerde voorzieningen wordt echter niets gewijzigd. Acht van de tien bijkomende stallingen worden voorzien in de ruimte die initieel aangevraagd werd als een ruimte voor de opslag van materieel, rollend materieel en voeder. Er wordt door verzoekende partij niet verduidelijkt waarom deze ruimte opeens kan aangesneden worden voor bijkomende stallingen. Verwerende partij stelt vast dat het op zijn minst opmerkelijk is dat de verschillende plannen van het stallencomplex sinds 2013 een steeds wisselende verhouding kennen tussen het aantal paarden en het aantal aan de paarden gerelateerde voorzieningen.

Daar het een taak is van verwerende partij om het echte zwaartepunt van de ontwikkelde activiteiten te bepalen, mocht verwerende partij vraagtekens plaatsen bij de werkelijke bedoeling van de aanvrager.

Bovendien kan verwerende partij overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO een vergunning toch afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. MAAR deze voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Het aanvullend plan dat verzoekende partij na de hoorzitting aan verwerende partij bezorgd heeft, lijkt eerder bedoeld om de leemten van een vage aanvraag op te vangen.

Voor het uitvoeren van de planologische toets kan niet zonder meer uitgegaan worden van de ambigue gegevens die de vergunningsaanvraag voor een paardenhouderij in dit verband bevat, en moet er klaarheid gecreëerd worden over de precieze aard van de ter plaatse ontwikkelde activiteiten.

In casu heeft verwerende partij vastgesteld dat verzoekende partij geen klaarheid heeft gecreëerd over de precieze aard van de ter plaatse gewenste activiteiten en daarom werd geoordeeld dat de gevraagde constructies geen betrekking hebben op een volwaardige, professionele paardenhouderij.

Verzoekende partij verwijst verder nog naar de beslissing van verwerende partij d.d. 8 mei 2013 waarin geoordeeld werd dat de paardenhouderij ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is en vervolgens een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor

het oprichten van de paardenhouderij, bestaande uit het stallencomplex, de buitenrijpiste en de mestvaalt.

Volgens verzoekende partij kon verwerende partij onmogelijk terugkomen op haar eerdere beoordeling. Echter is het de taak van verwerende partij om elke aanvraag op haar eigen merites te beoordelen. Wanneer beide aanvragen vergeleken worden, moet vastgesteld worden dat beide aanvragen op aanzienlijke punten verschillend zijn. Zo werden in de aanvraag d.d. 2013 twintig stallen, twee paddocks, twee wasplaatsen, twee solariums en twee zadelruimtes, een buitenrijpiste,... aangevraagd en vergund. Huidige aanvraag voorziet slechts twaalf stallen en het aantal aan de paarden gerelateerde voorzieningen werd gehalveerd t.o.v. de vorige aanvraag. Zoals reeds eerder gesteld blijft het een zaak van de vergunningverlenende overheid om dossier per dossier het echte zwaartepunt van de gevraagde activiteiten te bepalen.

In casu heeft verwerende partij afdoende gemotiveerd waarom zij oordeelt dat huidige aanvraag niet verenigbaar is met de gewestplanbestemming (en de goede ruimtelijke ordening).

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Het feit dat de argumentatie van verweerster op enkele bladzijden wordt uitgespreid, doet daaraan uiteraard geen enkele afbreuk. Het is de pertinentie van de aangehaalde overwegingen die telt.

De herhaalde bewering van verweerster in de bestreden beslissing dat “de intentie van de aanvrager in vraag wordt gesteld”, is tekenend voor de ambigue houding cq. beoordeling die verweerster aan de dag heeft gelegd. Verweerster is dus zelf niet overtuigd / geheel zeker van haar eigen standpunt.

Dit gegeven klemmt des te meer waar verweerster zelf aangeeft dat het werkelijke voorwerp van de aanvraag een feitenkwestie betreft. In dergelijk geval moet één en ander toch onomstotelijk vaststaan alvorens de aanvraag op een bepaalde definitieve wijze te appreciëren.

...

Ten tweede zij herhaald dat verweerster zich volstrekt ten onrechte heeft laten leiden door het advies van het departement Landbouw en Visserij die het standpunt verkondigde dat “het streven van de aanvrager om een volwaardige paardenhouderij te realiseren, in vraag wordt gesteld”.

Ook al geeft verweerster dat niet met zoveel woorden toe, zij heeft in de bestreden beslissing diezelfde boutade herkauwd en in de bestreden beslissing zonder meer overgenomen in weerwil van de duidelijke inhoud van de aanvraag.

...

Ook al stelt verweerster terecht dat zij zich moet behoeden voor het vergunnen van constructies die niet thuishoren in agrarisch gebied, zij dus opgemerkt dat bezwaarlijk kan worden ingegaan tegen de duidelijke verklaring in de aanvraag zelf dat één en ander een paardenhouderij en GEEN manege betreft. Voor een tegengesteld standpunt zijn simpelweg niet de benodigde elementen voorhanden.

...

De kwalificatie van paardenhouderij hangt immers niet af van de aanwezigheid van 10, 20, 30 of 50 (of meer) paardenboxen, maar wel de intentie van de aanvrager zelf!

...

Het verleden kan toch onmogelijk als een determinerende factor worden aangemerkt bij de bepaling van de inhoud van een actuele vergunningsaanvraag, waarin duidelijk een significant inhoudelijk onderscheid wordt gemaakt aangaande het voorwerp van de aanvraag met dat wat eerder misschien volgens sommige instanties de bedoeling zou zijn geweest.

...

In de antwoordnota tracht verweerster zulks nog enigszins recht te trekken door te verwijzen naar de stelling dat de bijkomende toelichting en het aanvullend plan van verzoeker “eerder bedoeld [lijken] te zijn om de leemten van een vage aanvraag op te vangen”.

In eerste instantie merkt verzoeker op dat de enige vaagheid die in het administratief dossier te bespeuren is, de argumentatie van verweerster betreft vermits zij zelf niet zeker lijkt van haar oordeel. Zij stelt zich immers vragen en vindt het des te moeilijker om te oordelen omdat er ter plaatse nog geen concrete activiteiten plaatsvonden.

Ten tweede benadrukt verzoeker dat een verwijzing naar de zogenoemde poging van verzoeker om een leemte op te vangen, nergens in de bestreden beslissing kan worden teruggevonden zodat daar geen rekening mee dient te worden gehouden. Op p. 6 van de antwoordnota stelt verweerster overigens zelf dat Uw Raad enkel rekening kan houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

Eenmaal de vergunning verleend, is het in het kader van een eventuele handhaving zaak om na te gaan of de uitvoering conform is aan de verleende vergunning.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In het middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.7.23, §1 en 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, maar de uiteenzetting bevat daarover niet de minste uitleg. In de mate dat de verzoekende partij de schending inroept van die bepalingen is het middel onontvankelijk.

2.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij niet op grond van deugdelijke motieven heeft beslist dat de aanvraag geen paardenhouderij beoogt en dat ze daarbij onterecht het standpunt van het advies van het Departement van Landbouw en Visserij van 22 maart 2017 overneemt.

3.

De partijen betwisten niet dat het voorwerp van de aanvraag volgens het geldende gewestplan gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Voor de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden gelden de bestemmingsvoorschriften bepaald in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit.

Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden luidens artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit 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 overheid die op grond van de voormelde bepaling beschikt, moet nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, met andere woorden of, aan de hand van de ingediende bouwplannen of andere voorgelegde stukken in redelijkheid kan worden aangenomen dat het in de ontworpen bouwwerken onder te brengen bedrijf geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet thuishoort in een agrarisch gebied.

Hoewel 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 te onderzoeken, zowel in feite als in rechte, of de aanvraag planologisch toelaatbaar is. De Raad beschikt daarbij over een marginale toetsing en kan zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij. Hij kan enkel nagaan of de verwerende partij zich bij de beoordeling van de planologische verenigbaarheid heeft gesteund op feitelijk juiste gegevens, of zij die gegevens correct heeft geïnterpreteerd en of ze op grond van die gegevens in alle redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

4.

Uit de gegevens van het dossier, zoals aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat zowel het college van burgemeester en schepenen, als verschillende adviesinstanties en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag ongunstig hebben beoordeeld. Een opmerking die daarbij steeds terugkomt, is de vaststelling dat de aanvraag geen professionele paardenhouderij beoogt, minstens dat daarover de nodige twijfel bestaat. In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij naar de verschillende adviezen en komt tot een gelijkkluidend oordeel op grond van de volgende motieven:

- (1) het aantal aan paarden gerelateerde voorzieningen is gehalveerd ten opzichte van de in 2013 vergunde paardenhouderij;
- (2) meer dan de helft van het gebouw wordt gereserveerd voor de opslag van materieel, rollend materieel en voeder zonder verdere verduidelijking, terwijl het aantal stallingen afneemt;
- (3) het aantal toegangswegen (5) en dienstwegen (3) staan niet in verhouding tot de gevraagde activiteiten;
- (4) tot op heden hebben er nog geen activiteiten met betrekking tot het houden van paarden plaatsgevonden;
- (5) in navolging van het ongunstig advies van de provinciale dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid wordt gesteld dat de gevraagde constructies geen betrekking hebben op een volwaardige, professionele paardenhouderij.

In het eerste middel viseert de verzoekende partij de opmerkingen van het departement Landbouw en Visserij en het feit dat de verwerende partij zich daarop heeft gesteund. Ze gaat daarmee evenwel voorbij aan het feit dat de verwerende partij, net omwille van de kritiek op dat advies, een bijkomend advies heeft gevraagd aan de provinciale dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid. Ook in dat advies wordt de aanvraag ongunstig beoordeeld. De verwerende partij herneemt in de bestreden beslissing dat advies en sluit zich daar uitdrukkelijk bij aan en maakt het verslag van haar stedenbouwkundig ambtenaar van 17 augustus 2017 en 28 september 2017 tot haar eigen motivering.

Uit het voorgaande blijkt dat de bestreden beslissing wel degelijk een eigen beoordeling bevat van het voorwerp van de aanvraag zoals beschreven in de begeleidende nota en bijhorende bouwplannen. Anders dan wat de verzoekende partij aanvoert kan de verwerende partij derhalve

niet verweten worden zich “zonder meer”, “volstrekt” en met “vooringenomenheid” te hebben aangesloten bij het ongunstige advies van het departement.

5.

Uit de gegevens van het dossier blijkt bovendien dat de verzoekende partij bijkomende stukken aan de verwerende partij heeft bezorgd, waaronder een aangepast plan. In de bestreden beslissing komt de verwerende partij tot het besluit dat die stukken niets wijzigen aan de eerdere ongunstige beoordeling, onder meer op basis van de volgende overwegingen:

- (1) dat het niet evident is om het para-agrarisch karakter van paardenhouderijen te beoordelen zoals ook wordt uiteengezet in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat een ‘paardenhouderij’ volgens het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen als een zonevrije constructie moet worden beschouwd onderstreept dat;
- (2) dat het aanvraagdossier allesbehalve duidelijk is over het aantal paarden en het aantal aan de paarden gerelateerde voorzieningen, hoewel die aantallen belangrijk zijn om de activiteiten van de paardenhouderij te onderbouwen;
- (3) dat op het aanvullende plan wordt aangeduid dat er potentieel 22 stallingen kunnen worden opgericht; het gaat om 10 bijkomende stallingen, bovenop de 12 aangevraagde;
- (4) dat er nu twee stallingen meer worden voorzien dan in 2013 terwijl het aantal ondersteunende voorzieningen halveert ten opzichte van de in 2013 vergunde paardenhouderij, toen er 20 stallingen werden voorzien;
- (5) dat acht van de tien bijkomende stallingen voorzien worden in de ruimte die initieel werd aangevraagd als een ruimte voor de opslag van materieel, rollend materieel en voeder;
- (6) dat de initiële aanvraag meer dan de helft van het stallencomplex reserveert voor de opslag van materieel, rollend materieel en voeder (zonder verdere verduidelijking) terwijl het aantal stallingen ten opzichte van de in 2013 vergunde paardenhouderij afneemt: die ruimte wordt nu zonder enige bijkomende motivatie aangesneden voor bijkomende stallingen;
- (7) dat het op zijn minst opmerkelijk is dat de verschillende plannen van het stallencomplex sinds 2013 een steeds wisselende verhouding kennen tussen het aantal paarden en het aantal aan de paarden gerelateerde voorzieningen; daarbij wordt nooit gerefereerd naar het aantal paarden dat (de familie van) de vergunningsaanvrager zelf in bezit heeft;
- (8) dat er tot op heden nog geen activiteiten met betrekking tot het houden van paarden op de site hebben plaatsgevonden, wat het nog moeilijker maakt om te oordelen over het para-agrarische karakter van de site.

Ten aanzien van die overwegingen poneert de verzoekende partij enkel dat, op basis van de begeleidende nota en het administratief beroepschrift, er “*niet de minste discussie*” kan bestaan over het voorwerp van de aanvraag en de functie volledig dezelfde blijft. Een loutere bewering kan geen adstructie vormen van een middel. Bovendien is het precies de twijfel over het werkelijke voorwerp van de aanvraag die aanleiding hebben gegeven tot het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij, het evenzeer ongunstig advies van de provinciale dienst Landbouw- en Plattelandsbeleid en de twee ongunstige verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij toont op geen enkele wijze aan dat de verwerende partij, op basis van die adviezen, op kennelijk onredelijke wijze tot de vaststelling komt dat het werkelijke voorwerp van de aanvraag geen betrekking heeft op een volwaardige, professionele paardenhouderij en dus niet verenigbaar is met de agrarische bestemming.

6.

Evenmin kan de verzoekende partij gevolgd worden waar ze aanvoert dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening kon houden met de bestaande situatie en de “*gebeurlijke*

niet-naleving van de vergunning” en dat de verwerende partij volledig abstractie maakt van de intentie van de aanvrager.

Uit de gegevens van het dossier en uit de bestreden beslissing blijkt dat de verzoekende partij op 8 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning bekam voor een paardenhouderij. De aangevraagde bedrijfswoning werd met diezelfde vergunning geweigerd. Nadien werd door het college van burgemeester en schepenen op 31 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een zonevreemde woning. Vervolgens wordt de verzoekende partij op 23 december 2015 geverbaliseerd omdat de vergunde stalling van 2013 niet volgens de vergunning werd uitgevoerd. Daar waar de vergunning van 2013 voorzag in 20 stallingen, beoogt de initiële regularisatieaanvraag er 12 en het aanvullende plan er 22.

Anders dan wat de verzoekende partij aanvoert kan en mag van de verwerende partij, als zorgvuldig handelende overheid, worden verwacht dat ze met de relevante voorgeschiedenis van de aanvraag rekening houdt om het werkelijke voorwerp van de aanvraag te bepalen. Het bepalen van de werkelijke aard van het bedrijf en de activiteiten van de verzoekende partij betreft immers een feitelijke beoordeling. De verwerende partij kan en moet als vergunningverlenende overheid nagaan of de aanvraag geen voorwendsel is om een gebouw op te richten dat niet thuishoort in het agrarisch gebied.

Ook de argumentatie van de verzoekende partij dat het gebeurlijk niet uitbaten van een paardenhouderij een aspect van handhaving is, toont de onwettigheid van de bestreden beslissing niet aan. De beoordeling of de aanvraag, op basis van de bijhorende plannen en gegevens van het dossier, een volwaardig (para-)agrarisch bedrijf beoogt, verschilt van de vraag of het aangevraagde project ook uitgevoerd zal worden volgens de te verlenen vergunning. Daar waar dit laatste aspect een aspect van handhaving is, behoort de beoordeling van het voorwerp van de aanvraag tot de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, weigert de verwerende partij de vergunning niet omdat de aanvrager een eventuele vergunning niet zal naleven, maar wel omdat de verwerende partij, op basis van alle gegevens van het dossier en de ingediende plannen, vaststelt dat de aanvraag geen volwaardige professionele paardenhouderij beoogt. Daarmee treedt de verwerende partij niet buiten de grenzen van haar beoordelingsbevoegdheid.

In die zin is de verwijzing van de verzoekende partij naar de rechtsleer en rechtspraak die de bestemmingsconformiteit van een paardenhouderij met het agrarisch gebied zouden bevestigen niet relevant. Immers is het determinerende weigeringsmotief in de bestreden beslissing net dat de aanvraag geen volwaardige, professionele paardenhouderij beoogt. Om diezelfde reden is ook de kritiek van de verzoekende partij op het weigeringsmotief dat verwijst naar artikel 9 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen overtoollig.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede en derde middel

In een tweede en derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en 1.1.4 VCRO en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In de beide middelen bekritiseert de verzoekende partij in essentie de ongunstige beoordeling van de verwerende partij dat het aangevraagde project zich niet inpast in het landschap en geen

voldoende erfbeplantingsplan bevat en dus niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Bij de bespreking van het eerste middel is gebleken dat de verzoekende partij er niet in slaagt de onwettigheid aan te tonen van het weigeringsmotief dat betrekking heeft op de overeenstemming van het aangevraagde met de gewestplanbestemming waarin het is gelegen, met name landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De weigering van het aangevraagde op grond van de onverenigbaarheid met de gewestplanbestemming volstaat om het bestreden besluit te dragen.

De verzoekende partij oefent in het tweede en derde middel kritiek uit op bijkomende, overtollige motieven van het bestreden besluit. Het eventueel gegrond bevinden van deze middelen kan niet leiden tot de nietigverklaring van het bestreden besluit.

De middelen worden verworpen.

VI. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende 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 op verzoek 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.

3.

Aangezien de Raad het beroep verwerpt is de verwerende partij te beschouwen als de in het gelijk gestelde partij. Het verzoek tot een rechtsplegingsvergoeding van de verzoekende partij wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 maart 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ