

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 30 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0504
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0001/A

Verzoekende partijen	1. de heer Antoine VYNCKE 2. mevrouw Isabelle HAMERLINCK 3. de heer Stijn VERCAMMEN 4. mevrouw Lucrèce MARTENS
	vertegenwoordigd door advocaat Jan BELEYN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 31 augustus 2015 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 2 juli 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van (onder meer) verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 23 februari 2015 gedeeltelijk ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan LV Brondeel Maarten–Donaat, hierna de aanvrager, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het aanleggen van een mestvaalt en het regulariseren van de halfverharding noodzakelijk om de exploitatie toe te laten conform de milieuvergunning op de percelen gelegen te 9880 Lotenhulle, Breemeersen 32, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 843v en 844.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

2.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 maart 2017.

Advocaat Merlijn DE RECHTER /oco advocaat Jan BELEYN voert het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 14 november 2014 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een parkeergelegenheid met begroeide waterdoorlatende halfverharding en het aanleggen van een mestopslagplaats”*.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978, in agrarisch gebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 december 2014 tot en met 16 januari 2015, dienen verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 12 januari 2015 voorwaardelijk gunstig:

“...

In 2012 werd op de percelen een trainingshal/stal/loods aangevraagd waarvoor een voorwaardelijk gunstig advies werd gegeven ... De aanvrager is uitbater van een professionele paardenfokkerij/hengstenhouderij. De trainingshal werd goedgekeurd op voorwaarde dat deze ten allen tijde één geheel blijft vormen met de oorspronkelijke site te Breemeersen 36.

In huidige aanvraag vraagt men de regularisatie van waterdoorlatende verharding rondom de trainingshal en de regularisatie van een mestvaalt achteraan de ‘trainingshal/paardenstal aansluitend met het gebouw. Een groot deel van de verharding is bedoeld als parkeerruimte voor wedstrijdactiviteiten die 10 dagen per jaar (5 weekends) georganiseerd worden. Gezien het hier een bestaande professionele paardenfokkerij/hengstenhouderij betreft en dit noodzakelijke uitbreidingen zijn in functie van deze paardenfokkerij en gezien de werken allemaal gelegen zijn binnen de bestaande bedrijfskavel kan de afdeling akkoord gaan met deze aanvraag. Er mag wel geen verdere verharding gebeuren in het naast- en achterliggende agrarische gebied i.f.v. parkeergelegenheid voor wedstrijden.

De wedstrijdactiviteiten moeten echter steeds ondergeschikt blijven tot de fokkerij-activiteiten en de site mag in geen geval evolueren tot een hippisch sportcentrum, wat een recreatieve activiteit is die niet in het agrarisch gebied thuishoort. Om die reden is het ook wenselijk dat het aantal wedstrijd-activiteiten beperkt wordt tot een maximum van 7- tal weekends per jaar.
...”

De gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar adviseert op 10 februari 2015 gunstig.

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

... Op de ... site is een professionele paardenfokkerij en hengstenhouderij gevestigd.

De aanvraag betreft het regulariseren van een parkeergelegenheid met waterdoorlatende halfverharding en het aanleggen van een mestopslagplaats.

De mestopslag gebeurt aan de poorten van de stal waarlangs er uitgemest wordt. De mest wordt tweewekelijks opgehaald, waardoor de grootte van de mestopslag beperkt kan blijven. De mestopslagplaats zal bestaan uit een betonnen vloer (5 m op 5 m), drie betonnen muren (hoogte 1,5 m) en de opening richting de stal. Voor de mestopslag wordt een betonverharding voorzien van 4 m breed en 10 m lang.

De verharding werd aangelegd in steenslag onder meer voor het parkeren van paardentrailers. Er is weliswaar geen sprake van begroeide halfverharding zoals er op de aanvraag sprake is. Wel kan aangenomen worden dat de steenslagverharding waterdoorlatend is en het regenwater kan infiltreren in de bodem.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van ... Er werd één schriftelijke reactie ingediend door ... 4 omwonende gezinnen in de Lentakkerstraat en de Kleitestraat. De onderwerpen van de bezwaren gaan hoofdzakelijk over mobiliteitshinder, geluidshinder, ontbrekend groenscherm, dagelijkse recreatieve activiteiten, jumpingwedstrijden ... Het bezwaarschrift wordt als volgt geëvalueerd:

- Planologische onverenigbaarheid ...: overeenkomstig het advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling ... kan vanuit landbouwkundig standpunt toestemming verleend worden voor het organiseren van jumpingactiviteiten in agrarisch gebied als de activiteiten beperkt worden;*
- Recreatief gebruik van de trainingshal voor jumpingwedstrijden is geen nevenactiviteit meer: er zijn sinds eind maart 2014 geen wedstrijden meer georganiseerd ... Dit doet vermoeden dat het bedrijf wel degelijk leefbaar is zonder het organiseren van wekelijkse jumpingwedstrijden en dat het fokken van paarden wel degelijk nog een hoofdactiviteit is.*
- Mogelijkheid voor training voor derden wordt aangekondigd op de website: het organiseren van trainingen voor derden binnen de trainingshal kan vergund worden binnen rubriek 32.4 (zoals beoogd wordt) en kan als agrarische activiteit binnen een paardenhouderij beschouwd worden;*
- Aanleg groenbuffer: verplichting om een groenbuffer aan te leggen werd in zowel de basis milieuvergunning als in de stedenbouwkundige vergunning opgenomen. De groenbuffer werd nog niet gerealiseerd ... Dit wordt opnieuw opgelegd in de voorwaarden ...*
- Tent met bar en permanente horecafunctie: er wordt ... als voorwaarde opgelegd dat er binnen de trainingshal of buiten op de parking voor, tijdens of na de manifestaties geen enkele vorm van horeca-activiteiten mag uitgevoerd worden ...*
- Milieuhygiënische aspecten inzake mobiliteitshinder: er dient een verkeerscirculatieplan opgemaakt te worden ... in overleg met de lokale politiezone ... om het verkeer tijdens de manifestaties in goede banen te leiden en de verkeersoverlast tot een minimum te beperken door middel van een maximale spreiding in het aanrijden en wegrijden van de voertuigen van en naar de inrichting. Dit plan dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het college van burgemeester en schepenen;*
- Milieuhygiënische aspecten inzake geluidshinder: de exploitant gaf in de milieuvergunningsaanvraag aan dat er geen feestjes of andere activiteiten meer georganiseerd zullen worden met elektronisch versterkte muziek. Het aantal jumpingwedstrijdweekends zal teruggeschroefd worden tot maximum 5, een beperking tot slechts 2 wedstrijd dagen (op zaterdag en zondag) en slechts 1 per maand. Om na te gaan of de inrichting tijdens de manifestaties voldoet aan de richtwaarden ... dient de exploitant een akoestisch onderzoek te laten voeren door een erkend milieudeskundige in de discipline*

geluid en trillingen ... Hierbij dient tevens een meting van het incidenteel geluid (ten gevolge van het laden en lossen van de paarden, het stampen van de paarden in de boxen en de paardentrailers ...) te gebeuren. Indien uit dit onderzoek blijkt dat niet aan de richtwaarden voldaan is, moet een saneringsplan opgesteld worden ...

- Zwerfvuil: de exploitant dient in te staan voor het opruimen van alle zwerfvuil op het openbaar domein langs de aanrij- en afrijroutes van en naar de inrichting na afloop van elke wedstrijddag.

Er werd advies gevraagd aan de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling. Er werd voorwaardelijk gunstig advies gegeven. ... Het advies wordt bijgetreden en de volgende voorwaarden worden opgelegd:

- Er mag geen verdere verharding gebeuren in het naast- en achterliggende agrarisch gebied in functie van parkeergelegenheid voor wedstrijden.

- De wedstrijdactiviteiten dienen steeds ondergeschikt te blijven aan de fokkerijactiviteiten en de site mag in geen geval evolueren tot een hippisch sportcentrum, wat een recreatieve activiteit is die niet in het agrarisch gebied thuis hoort.

- In de trainingshal mogen jaarlijks in de winterperiode van novembér tot en met maart 5 manifestaties georganiseerd worden (cfr. de lopende milieuaanvraag). Elke manifestatie bestaat maximum uit 2 wedstrijddagen tijdens het weekend (zaterdag en zondag). Er kan slechts 1 manifestatie per maand plaats vinden in de maanden november, december, januari, februari en maart. De data van de manifestaties dienen ten laatste op 30 september elk jaar ter goedkeuring worden voorgelegd aan de vergunningverlenende overheid. De data van de manifestaties worden ten laatste op 31 oktober schriftelijk gecommuniceerd aan de buurtbewoners in volgende straten: Kleitestraat, Breemeersen, Cannegatstraat en Lentakkerstraat (vanaf kruising met Kleine Lijkstraat tot aan de Poekestraat).

- In de kleinere oude hal mogen geen jumpingwedstrijden georganiseerd worden, noch op de buitenpiste naast de hal.

- Binnen de trainingshal of buiten op de parking rond de trainingshal is het verboden om voor, tijdens of na de manifestaties enige vorm van horeca-activiteiten uit te voeren.

- De exploitant dient bij elke manifestatie zelf voldoende sanitaire infrastructuur te voorzien binnen de trainingshal, rekening houdend met het verwachte aantal bezoekers.

- De exploitant dient voor elke manifestatie per wedstrijddag het aantal inschrijvingen te registreren in een logboek (ruiters, paarden, voertuigen en aanhangwagens). Dit logboek dient gedurende de manifestaties ter inzage te liggen van de toezichthouders milieuhandhaving en de lokale politie zodat een efficiënte controle van het aantal voertuigen en aanhangwagens mogelijk is.

- De exploitant dient voor 30 september 2015 een verkeerscirculatieplan op te maken in overleg met de dienst verkeer van de lokale politiezone ... Dit plan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de vergunningverlenende overheid.

- De exploitant dient na afloop van elke manifestatie in te staan voor het verwijderen van alle zwerfvuil op het openbaar domein (wegen en baangrachten) langsheen de aanrij en afrijroutes naar de inrichting.

- De exploitant dient uiterlijk 3 maanden na het verlenen van de vergunning de opslagplaats voor vaste mest van paarden te realiseren aan de achterzijde van de trainingshal. Deze ... moet voldoen aan de voorwaarden van artikel 5.9.2.2 van Vlarem ...

- De exploitant dient uiterlijk 6 maanden na het verlenen van de vergunning de infiltratievoorziening aangelegd te hebben en in gebruik genomen te hebben. Tevens dienen de voorwaarden opgelegd aangaande waterwerken nageleefd te worden.

- De exploitant dient tijdens de eerstvolgende winterperiode na het verlenen van de vergunning de groenbuffer zoals bepaald in het oorspronkelijke landschapsintegratieplan ... te realiseren. Hiervoor dient een strook van minimum 5m breedte van de aangelegde verharding opgebroken worden, zodat de groenbuffer zoals het plan het voorschrijft ontwikkeld kan worden. ...

De aangelegde steenslagverharding rondom het gebouw zorgt ervoor dat er ook achteraan het gebouw geparkeerd kan worden op die manier wordt er mogelijk minder hinder voor de buurtbewoners veroorzaakt. Het mogelijk maken om rondom het gebouw te rijden om het terrein te kunnen verlaten en het feit dat er minder op het openbaar domein geparkeerd dient te worden bij wedstrijden, draagt bij tot een betere verkeerskundige situatie. Om de hinder op de openbare wegen aan te pakken dient er een verkeersstudie te gebeuren en een verkeerscirculatieplan opgesteld te worden die de verkeersoverlast en eventuele schade aan de wegenis zoveel mogelijk reduceert, indien mogelijk tot een minimum herleidt. De steenslagverharding kan echter niet volledig geregulariseerd te worden. De opgelegde groenbuffer uit de stedenbouwkundige vergunning 15 oktober 2012 dient op eigen terrein verwezenlijkt te worden volgens het landschapsintegratieplan ... Deze buffer betreft een strook van minimum 5m breed met heesters en hoogstammige bomen. Op deze gedeeltes kan er dus bijgevolg geen verharding toegelaten worden. De verharding dient te allen tijde waterdoorlatend te blijven, met uitzondering van de betonstrook die nodig is bij de mestopslagplaats. De mestopslagplaats en de infiltratiebuffer werden in het verleden reeds opgelegd en dienen met dringendheid te worden verwezenlijkt. De vermelde voorwaarden dienen te worden nageleefd. De aanvraag is voor vergunning vatbaar.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager, waarbij zij zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 23 maart 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij. De aanvrager tekent op 3 april 2015 eveneens administratief beroep aan.

De dienst Landbouw en Platteland van verwerende partij adviseert op 12 mei 2015 gunstig:

“ ...

De aanvrager wenst dus enkele bijzondere voorwaarden te laten schrappen of te wijzigen:

- *De aanvrager wenst 2 voorwaarden te laten schrappen omdat die ook al in de milieuvergunning staan en door de koppeling tussen de 2 dus onnodig dubbel opgelegd zouden zijn. Het klopt dat door de voorwaarden via de koppeling van de vergunningen ze toch voldaan moeten zijn maar dat neemt niet weg dat ze alsnog in de stedenbouwkundige vergunning mogen staan om ze extra in de verf te zetten en omdat ze relevant zijn op stedenbouwkundig vlak. Gezien de historiek van het dossier is het niet verkeerd proactief duidelijke grenzen te stellen.*

Het kan inderdaad niet de bedoeling zijn om nog verder te verharderen buiten de bouwkaavel ivf de zonevreemde activiteiten en zoals hoger aangehaald moeten de zonevreemde activiteiten absoluut ondergeschikt blijven en ondersteunend zijn aan de oorspronkelijk vergunde landbouwactiviteiten en mag het bedrijf op die locatie niet gerund worden als een hippisch centrum. Indien dit niet de intenties zijn van de aanvrager zoals in het dossier gesteld wordt, lijkt het geen bezwaar dat die voorwaarden alsnog (zij het dubbel) opgenomen zijn.

Zelfs met 5 wedstrijden per jaar lijkt dit trouwens niet echt een occasioneel maar eerder een structureel aanbod en dus niet wenselijk in het agrarisch gebied.

- *Voor zover men die wedstrijden nog zou toelaten, kunnen publieksmanifestaties waar veel volk verwacht wordt enkel plaats vinden mits het uitzetten van een aangepaste aan- en afvoerroute van het verkeer in overleg met het gemeentebestuur, gezien de slechte bereikbaarheid van de locatie via erg smalle wegen.*

- *Op een occasionele activiteit kan een mobiele drank- en eettent voorzien worden voor die gelegenheid, binnen de bouwkaavel. Een ingericht lokaal als kantine past niet in het kader van een fokkerij en hoort thuis in een manege in recreatiegebied.*

- De passage rond de realisatie van de infiltratievoorziening dient behouden te blijven.
 - Gezien de aanvrager het opgelegde beplantingplan nog niet realiseerde, dient de realisatie ervan zo snel mogelijk in het komende plantseizoen te gebeuren (of het dossier nu vergund wordt of niet, die voorwaarde moest al voldaan zijn).
 - De hengstenshow kan zoals de aanvrager aangeeft inderdaad beschouwd worden als horende bij de landbouw(aanverwante) activiteiten van het bedrijf (fokkerij en hengstenhouderij) en hoeft dan ook niet als een bijkomende zonevreemde manifestatie beschouwd te worden.
 - De grootte van de parking mag de aanleg van de beplanting niet in het gedrang brengen.
- ...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 mei 2015 om de beroepen deels in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de mestvaalt, maar te weigeren voor de regularisatie van de parking.

Na de hoorzitting van 2 juni 2015 verklaart verwerende partij de beroepen op 2 juli 2015 deels gegrond, waarbij zij de stedenbouwkundige vergunning verleent voor de mestvaalt en voor de halfverharding noodzakelijk om de exploitatie toe te laten conform de milieuvergunning, en weigert voor de regularisatie van het resterend deel van de parking:

“ ...

1.6 Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend.

Samengevat wordt in het bezwaarschrift vermeld dat:

- Het dossier onvolledig is samengesteld.
- De aanvraag niet kan gezien worden los van het illegale gebruik van de trainingshal.
- De aanvraag onverenigbaar is met de planologische bestemming van het gebied.
- De aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening inzake mobiliteit, hinder en veiligheid.

Het bezwaar omtrent de onvolledigheid van het dossier kan deels worden bijgetreden. In toepassing van artikel 4.2.24 van de VCRO dient een aanvraag tot regularisatie een afschrift te bevatten van eventuele processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot de constructie. Dit ontbreekt in onderhavig dossier. Tevens dient opgemerkt dat de voorgebrachte plannen geen duidelijkheid brengen omtrent de omvang de parkeeroppervlakte/parkeerplaatsen en geen onderscheid melden tussen reeds vergunde -en wederrechtelijk aangelegde parkeerzones. Op basis van de voorgebrachte gegevens kan niet worden afgeleid of een mobiliteitsstudie aangewezen of verplicht is. Tevens ontbreken referentiepeilen en wordt in de aanvraag niet verduidelijkt waarom op bepaalde punten wordt afgeweken van de reeds vergunde bouwplannen of opgelegde voorwaarden, bv inzake noordelijk afwateringskanaal en het anders uitvoeren van groenscherm en waterput.

Opmerkingen betreffende een dagdagelijks recreatief gebruik betreffen een aspect inzake handhaving. Uit de historiek van het dossier blijkt dat voor de oprichting van de trainingshal een stedenbouwkundige vergunning verleend werd in functie van de verdere uitbouw van de bestaande stoeterij/paardenfokkerij. Bijkomend dient hieromtrent vermeld dat op het moment van plaatsbezoek de trainingshal niet werd gebruikt.

Verder dient opgemerkt dat de beoordeling van onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zich beperkt tot het voorwerp van de aanvraag, in dit geval 'het aanleggen van parking voor sporadisch gebruik in functie van recreatief medegebruik als

nevenbestemming, met behoud van de agrarisch bestemming' volgens de beschrijvende nota en aanvraagformulier. Ook hier blijft de aanvraag terug in gebreke betreffende duidelijkheid door het gebruik van een vage terminologie. Zo is onder meer niet duidelijk wat bedoeld wordt met de termen 'sporadisch' en 'nevenfunctie'. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden bijgetreden.

Uit de overige bezwaren blijkt in het algemeen (on)rechtstreeks de bezorgdheid over de stedenbouwkundige verenigbaarheid van het project in de omgeving en de overeenstemming met de planologische bestemming van het gebied. Beide aspecten komen verder in het verslag aan bod.

...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan ... het van kracht zijnde gewestplan ...

In onderhavig dossier dient in eerste instantie de agrarische toets gemaakt, de uitgebrachte adviezen hieromtrent zijn hierbij richtinggevend.

In het advies van het departement Landbouw en Visserij wordt vermeld dat ter plaatse een professionele paardenhouderij/paardenfokkerij wordt uitgebaat. Om de recreatieve activiteit ondergeschikt te houden aan de fokactiviteiten is de adviesinstantie van oordeel dat het opleggen van een voorwaarde noodzakelijk is. Het departement ... is van oordeel dat de wedstrijd activiteit dient beperkt tot een maximum van 7-tal weekends per jaar.

Uit het advies van de dienst Landbouw en Platteland blijkt dat ter plaatse een volwaardige stoeterij wordt uitgebaat. Verder wordt in het advies vermeld dat het aanbieden van 5 wedstrijden geen occasioneel maar eerder een structureel aanbod betreft welke niet wenselijk is in agrarisch gebied.

Beide adviezen staan terughoudend tegen de recreatieve activiteit die aan de bestaande en vergunde agrarische activiteit wordt toegevoegd.

Zoals reeds vermeld in punt 1.6 is de aanvraag onduidelijk omtrent de invoeging van de beoogde recreatieve activiteit. Zo blijkt op geen enkele wijze uit de aanvraag wat bedoeld wordt met een 'sporadisch gebruik i.f.v. recreatief medegebruik als nevenbestemming', bestaat er geen enkele indicatie omtrent te verwachten bezoekers /deelnemers, wordt niet op de plannen vermeld hoeveel wagens kunnen parkeren en hoe groot de parking is, ontbreekt een inrichting van de parkeerzone,...

Gelet op de aard van het dossier ontbreekt het aan voldoende gegevens om een afweging ten gronde mogelijk te maken.

De vergunninghouder is van mening dat wat betreft de exploitatie de milieuvergunning bepalend is. Rekening houdende met het feit dat de beoogde recreatieve activiteit milieuvergunningsplichtig is, kan bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning hieraan voorbij gegaan worden en dient enkel een beoordeling geformuleerd over de aanleg van de parkeerzone.

Evenwel kan de parking, de gevraagde parkeerzone met begroeide halfverharding, onmogelijk los gezien worden van de activiteit/het gebruik waarbij de parking hoort. Dergelijke parkeerzone bestaat immers niet op zich. Het dossier blijkt hier in gebreke en biedt hieromtrent geen duidelijkheid. Ook de milieuvergunning brengt hieromtrent geen duidelijkheid, tot op heden is geen milieuvergunning bekend voor de exploitatie van een recreatieve activiteit.

Op basis van de voorgebrachte stukken dient besloten dat de aanvraag neerkomt op de aanleg van een parkeerzone om een zonevreemde recreatieve activiteit te ontplooien die niet noodzakelijk is voor de goede werking van het vergunde agrarische bedrijf. Dergelijke recreatieve activiteit heeft geen enkele band met de agrarische bestemming van het gebied en komt niet voor vergunning in aanmerking.

Enkel de halfverharding noodzakelijk om de exploitatie toe te laten conform de milieuvergunning komt voor vergunning in aanmerking.

De gemeente en de adviesinstanties zijn van oordeel dat de werken kunnen aanvaard worden indien een voorwaarde wordt opgelegd met betrekking tot het aantal wedstrijden. Evenwel bestaat er geen consensus betreffende het aantal mogelijke wedstrijden. De gemeente is van oordeel dat maximaal 5 manifestaties (met maximaal 2 wedstrijddagen tijdens het weekend) en maximaal 1 manifestatie per maand kunnen georganiseerd worden in de periode van november tot en met maart. Het departement Landbouw en Visserij is van oordeel dat de wedstrijdactiviteit dient beperkt tot een maximum van 7-tal weekends per jaar. Verder worden voorwaarden opgelegd dat de inrichting niet kan evolueren naar een hippisch centrum.

De aanvrager kan zich grotendeels vinden in de voorwaarde van de gemeente, indien aangevuld met de jaarlijkse traditionele hengsteshow.

De dienst Landbouw en Platteland is van oordeel dat het aanbieden van 5 wedstrijden geen occasioneel maar eerder een structureel aanbod betreft welke niet wenselijk is in agrarisch gebied. Dit standpunt wordt bijgetreden. Verder wordt opgemerkt dat een voorwaarde slechts kan worden opgelegd indien ze voldoende precies zijn, wat in onderhavig dossier quasi onmogelijk is.

Enkel de oprichting van de mestvaalt doorstaat de agrarische toets: Het betreft een aanhorigheid bij de vergunde trainingshal met paardenboxen en is noodzakelijk voor de goede werking van het bedrijf.

2.4. De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

...

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggend project beoogt de regularisatie van een parking in functie van de ontplooiing van een recreatieve activiteit (jumpingwedstrijden) naast de bestaande en vergunde agrarische activiteit (stoeterij).

Ondanks het feit dat de recreatieve activiteit plaatsvindt binnen de contouren van de vergunde trainingshal is de impact op de omgeving niet te onderschatten.

Naast het op- en afrijden van vele trailers voor paarden en bezoekers gaan dergelijke wedstrijden gepaard met lawaaihinder. Louter bouwfysisch is een landbouwgebouw niet aangepast om deze hinder te beperken en zal er een verstoring ontstaan van het rustig omgevingsgeluid in de landelijke omgeving.

Verder dient opgemerkt dat de ontsluiting rond de landbouwzetel niet aangepast lijken aan de organisatie van dergelijke evenementen. Het betreft lokale en smalle landbouwwegen die niet aangepast zijn aan een omvangrijke bijkomende belasting.

De oprichting van de mestvaalt kan aanvaard worden. Het betreft een kleinschalige en noodzakelijke constructie die op een voldoende wijze wordt geclusterd bij de bestaande bedrijfsgebouwen.

2.5. Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de beroepen slechts deels voor inwilliging vatbaar zijn.

*Stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden voor wat betreft de mestvaalt en voor de halfverharding noodzakelijk om de exploitatie toe te laten conform de milieuvergunning. De regularisatie van het resterend deel van de parking dient te worden geweigerd.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Verwerende partij verleent op 2 juli 2015 tevens een milieuvergunning aan de aanvrager/exploitant, waarbij de in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter verleende milieuvergunning onder voorwaarden van 16 februari 2015 wordt bevestigd. Hiertegen wordt door verzoekende partijen jurisdictioneel beroep aangetekend bij de Raad van State. In deze milieuvergunning wordt onder het “voorwerp van de aanvraag” gesteld dat de exploitant (onder meer) “*in hoofdzaak het jaarlijks organiseren van 5 manifestaties beoogt*”. Specifiek met betrekking tot de parking die het voorwerp uitmaakt van huidige procedure overweegt verwerende partij daarin met betrekking tot de “*ruimtelijke afweging*” dat “*er dus dient gesteld dat de inrichting van de parking in het agrarisch gebied planologisch niet verenigbaar is met de bestemming van het geldende plan en ook de goede ruimtelijke ordening*”. In dezelfde zin overweegt zij met betrekking tot de “*mobiliteit*” dat “*er een parking wordt voorzien voor het stallen van 80 voertuigen en of aanhangwagens*”, die “*noodzakelijk is voor het organiseren van de manifestaties*”, maar die “*zoals blijkt uit de bespreking van de planologische aspecten evenwel niet vergunbaar is*”.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

13. Verzoekers moeten duidelijk beschouwd worden als 'belanghebbenden' in de zin van artikel 4.8.11. §1, 3° VCRO.

Verzoekers zijn allen burens, minstens omwonenden van de exploitatie (zie o.m. stuk VI.5 voor een satellietfoto met nadere duiding dienaangaande).

14. Hoewel verzoekers dus het raden hebben naar het eigenlijke voorwerp van de vergunning (en verdere navraag enkel meer verwarring creëert), heeft het er alle schijn van dat (minstens) een deel van de half-verharding vergund wordt.

Deze verharding dient dus ontegensprekelijk enkel en alleen om recreatieve manifestaties te kunnen organiseren.

15. Zoals uiteengezet n.a.v. het openbaar onderzoek in eerste administratieve aanleg en zoals ook bepleit in graad van administratief beroep (en vooral, zoals ook erkend in de bestreden beslissing) kan de parking / verharding natuurlijk niet los gezien worden van het gebruik waartoe die parking / verharding dient.

Zoals de aanvrager het zelf gesteld heeft is de verharding in wezen enkel noodzakelijk om de beoogde recreatieve manifestaties te kunnen organiseren.

De hinder die verzoekers ondervinden, minstens ook verder vrezen te zullen ondervinden, is hier onmiddellijk aan gelieerd.

16. Verzoekers vrezen in het bijzonder weer de hinder die eigenlijk van nature gepaard gaat met de organisatie van de beoogde manifestaties.

...

Zo vonden er de afgelopen jaren o.m. ook al talrijke jumpingwedstrijden plaats (zie verder), wedstrijden die de exploitanten nu dus - weliswaar beperkt binnen de contouren van hun vergunningen - gewoonweg verder wensen te organiseren, en dewelke nu door de bestreden beslissing - ogenschijnlijk - verder mogelijk gemaakt worden.

Concreter vrezen verzoekers diensgevolge opnieuw ernstige geluidshinder en ernstige verkeershinder te zullen ondervinden, samen een ernstige verstoring van hun wooncomfort.

Reeds in het verleden werden de omwonenden in dit landelijke gebied met kleine wegels geconfronteerd met dagdagelijkse zware transporten (trailers, paardenwagens, vrachtwagens). Daarbovenop kwamen dan nog, tijdens manifestaties, de vele bezoekers en toeschouwers.

Dergelijke toestanden, ook met alle gevaren en ongemakken van dien, dreigen zich nu dus opnieuw en onverminderd voor te zullen doen.

Samengevat zou van het rustige landelijke karakter van de omgeving eigenlijk niets meer overblijven.

...

17. De gemeente en de deputatie ... hebben de realiteit van deze hinder overigens reeds verschillende keren uitdrukkelijk erkend ... Ook in de hier bestreden beslissing (stuk 1.1) wordt het bestaan van die hinder overigens ten volle onderkend.

Dat verzoekers dan rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zullen ondervinden, minstens kunnen ondervinden, ten gevolge van de hier bestreden beslissing, staat buiten kijf en is in wezen niet meer voor betwisting vatbaar.

...

18. Ten slotte werd het belang van verzoekers dus ook zonder meer aanvaard door verwerende partij zelf.

Alvast is het zodoende uitgesloten - ook ingevolge vaste rechtspraak van Uw Raad - dat zij het belang van verzoekende partijen in onderhavige procedure opeens wel nog zou komen te betwisten.

Een deputatie kan niet eerst ontvankelijk oordelen op een administratief beroep om vervolgens nadien het belang van de beroepsindieners in vraag te stellen.

...

Verzoekende partijen voegen hieraan in hun wederantwoordnota, in antwoorden op de exceptie van belang van verwerende partij, nog het volgende toe:

“ ...

- zoals verwerende partij het in de bestreden beslissing (cf. pagina 14) ook zelf gesteld heeft, kan de aangevraagde verharding / parking stedenbouwkundig werkelijk onmogelijk losgezien worden van de activiteit / het gebruik waarbij de parking hoort / waartoe de verharding dient.

Dat er geen bezwaar geformuleerd zou worden tegen het bestaan van de parking “op zich” is dan irrelevant. Die parking bestaat inderdaad niet op zich, maar heeft een bestemming. Dat verzoekende partijen, zoals in het inleidend verzoekschrift omschreven, rechtstreekse, minstens onrechtstreekse, hinder / nadelen dreigen te ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, staat buiten kijf ... De parking moet enkel recreatieve manifestaties faciliteren, die bewezen en erkend al aanleiding tot hinder / nadelen gegeven hebben.

- het is verder dus vooreerst compleet onduidelijk wat verwerende partij – naar voorwerp toe – vergund heeft, laat staan dat de bestreden beslissing duidelijkheid zou verschaffen over de functie daarvan.

Verzoekende partijen verwijzen eerst opnieuw naar hun eerste middel, waarop verwerende partij zelfs geen antwoord formuleert (laat staan dat verwerende partij één en ander contesteert). Waar verwerende partij gewoon opnieuw plannen van 2012 vergund heeft ... is totaal onduidelijk wat de “half-verharding, noodzakelijk om de exploitatie toe te laten conform de milieuvergunning” precies is (en wat het verschil is met “het resterende deel van de parking”, hetgeen schijnbaar dus uitgesloten wordt van vergunning), laat staan dat duidelijk zou zijn welke functie / bestemming die “half-verharding, noodzakelijk om de exploitatie toe te laten conform de milieuvergunning” al dan niet zou hebben.

- het “iets” dat schijnbaar wel vergund werd – wat is dus compleet onduidelijk – dient wel degelijk een (zelfs exclusief) recreatief doel. Dit werd ook door de aanvrager onderschreven en erkend. Dat enkel “een beperkte verharding in functie van de paardenfokkerij werd toegelaten” is niet juist en wordt ook... niet in het minst tegengesproken door... verwerende partij zelf.

Het verweer is vrij en verzoekende partijen hebben zich daar in wezen ook helemaal niet mee te moeien, maar verwerende partij moet toch wel enigszins ernstig blijven en lijkt verzoekende partijen - en bij uitbreiding Uw Raad en de Raad van State - toch wat als... goedgelovige idioten te beschouwen. Een andere uitleg is er eigenlijk niet...

De bouwheer heeft in zijn stedenbouwkundige aanvraag duidelijk te kennen gegeven dat de aangevraagde half-verharding zelf exclusief noodzakelijk is voor de organisatie van recreatieve manifestaties (cf. stuk V.1., zesde ongenummerde pagina) ...

Uit de bestreden beslissing blijkt verder geheel niet dat door verwerende partij enkel “een beperkte verharding in functie van de paardenfokkerij werd toegelaten”, noch kan dit dus uit het totaal onduidelijke voorwerp van de bestreden beslissing afgeleid worden. Integendeel, met de - evenwel ook al zeer onduidelijke - verwijzing “conform de milieuvergunning”, lijkt de

band gemaakt te worden met de milieuvergunning van dezelfde dag, waarbij net de recreatieve manifestaties werden toegestaan...

Verwerende partij heeft effectief verder - nota bene op dezelfde dag als de bestreden beslissing - zelf een milieuvergunning verleend voor de organisatie van verschillende recreatieve manifestaties (wedstrijden – cf. stuk IV.7). Dit kan verwerende partij toch maar bezwaarlijk negeren en beide beslissingen moeten samengelezen worden. Dit alleen al maakt dat verwerende partij toch maar bezwaarlijk met enige zin van redelijkheid het recreatieve gebruik - dat alleszins ook al niet wordt verboden in de bestreden beslissing - van het “iets” dat zij vergund heeft, in vraag kan stellen.

...

Daarenboven heeft verwerende partij zelf dus, in de procedure voor de Raad van State (cf. stukken VII.1), voorgelaten dat middels de voor Uw Raad bestreden beslissing wel degelijk een verharding werd vergund voor de beoogde recreatieve manifestaties (zie hoger randnummer 2), waardoor de milieuvergunning voor recreatie kon verleend worden...

Waar verwerende partij nu voorhoudt dat middels de hier bestreden beslissing enkel “een beperkte verharding in functie van de paardenfokkerij werd toegelaten”, spreekt zij zich eigenlijk gewoon zonder blikken of blozen tegen....

Abstractie makend van de totale onduidelijkheid omtrent het voorwerp van de vergunning (nogmaals, wat werd hier naar voorwerp toe vergund?) is alvast duidelijk dat de half-verharding (a) enkel werd aangevraagd omdat dit noodzakelijk is voor de beoogde recreatieve manifestaties en (b) enkel kadert en gebruikt wordt in het licht van die beoogde manifestaties.

Minstens is ook duidelijk dat, mede gelet op het onduidelijk voorwerp van de vergunning, een recreatief gebruik van de half-verharding helemaal niet wordt uitgesloten.

Nogmaals, dit is dus ook de enige bestaansreden van die half-verharding, zoals dit ook uit het volledige dossier blijkt.

...”

2.

Verwerende partij betwist het belang van verzoekende partijen in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

Verzoekende partijen verzetten zich tegen de gedeeltelijke regularisatie van de halfverharding rond de exploitatie die volgens hen enkel noodzakelijk is om recreatieve manifestaties te organiseren. Verzoekers vrezen opnieuw ernstige geluids- en verkeershinder en een ernstige verstoring van hun wooncomfort ten gevolge van recreatieve activiteiten.

Zij geven dus aan dat hun belang er in bestaat de hinder die uit de recreatieve activiteiten van de vergunningsaanvrager voortvloeit, te vermijden.

Verzoekende partijen stellen op geen enkel ogenblik dat het bestaan van de verharding op zich voor hinder zorgt. Het is enkel het mogelijke gebruik van de verharding die een risico op hinder met zich mee brengt.

In de bestreden beslissing worden volgende overwegingen gemaakt:

“Op basis van de voorgebrachte stukken dient besloten dat de aanvraag neerkomt op de aanleg van een parkeerzone om een zonevreemde recreatieve activiteit te ontplooien die niet noodzakelijk is voor de goede werking van het vergunde agrarische bedrijf. Dergelijke

*recreatieve activiteit heeft geen enkele band met de agrarische bestemming van het gebied en komt niet voor vergunning in aanmerking.
Enkel de half-verharding noodzakelijk om de exploitatie toe te laten conform de milieuvergunning komt voor vergunning in aanmerking. ...”*

In het uiteindelijk besluit staat onder artikel 1 te lezen: “Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan voor wat betreft de mestvaalt en voor de half-verharding noodzakelijk om de exploitatie toe te laten conform de milieuvergunning. De regularisatie van de parking wordt geweigerd”.

Uit bovenstaande blijkt onbetwistbaar dat de deputatie geen regularisatievergunning voor een parking in functie van recreatieve activiteiten wou verlenen.

Enkel een beperkte verharding in functie van de paardenfokkerij werd toegelaten.

Het lijkt redelijk om aan te nemen dat ook in functie van de paardenfokkerij paardentrailers en dergelijke moeten kunnen parkeren in de buurt van het bedrijf en dat dus enige verharding noodzakelijk is.

Op dit ogenblik beschikken de vergunningsaanvragers dus niet over een regularisatie voor de parking die zij aanwenden voor recreatieve manifestaties.

*Aangezien verzoekers enkel een belang putten uit de hinder die recreatieve activiteiten met zich meebrengen, hebben ze bijgevolg geen belang bij het aanvechten van de bestreden beslissing.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt als volgt:

*‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;’*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partijen hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moeten ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door hen aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partijen uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden.

2.

Verzoekende partijen wijzen in hun verzoekschrift op het gegeven dat zij allen omwonenden zijn van de exploitatie. Zij stellen dat het deel van de halfverharding dat met de bestreden beslissing wordt vergund, maar waaromtrent onduidelijkheid bestaat wat betreft de omvang hiervan, “ontegensprekelijk enkel en alleen dient om recreatieve manifestaties te kunnen organiseren”, in het kader waarvan zij vrezen “ernstige geluidshinder en ernstige verkeershinder te zullen

ondervinden, samen een ernstige verstoring van hun wooncomfort". Zij wijzen op het feit dat zij *"reeds in het verleden in dit landelijke gebied met kleine wegels werden geconfronteerd met dagdagelijkse zware transporten (trailers, paardenwagens, vrachtwagens)"*, en dat *"daarbovenop, tijdens manifestaties, dan nog de vele bezoekers en toeschouwers kwamen"*, terwijl *"dergelijke toestanden, ook met alle gevaren en ongemakken van dien, zich nu opnieuw en onverminderd dreigen voor te zullen doen"*, waardoor er *"van het rustige landelijke karakter van de omgeving eigenlijk niets meer zou overblijven"*. Zij stellen dat *"het bestaan van die hinder in de hier bestreden beslissing overigens ten volle wordt onderkend"*. Zij wijzen tenslotte op het feit dat hun belang door verwerende partij terloops de administratieve procedure *"zonder meer werd aanvaard"*, zodat verwerende partij dit heden niet langer in vraag kan stellen.

Verwerende partij betwist niet dat verzoekende partijen omwonenden zijn van de exploitatie. Zij voert evenmin (ernstige) betwisting omtrent de aangevoerde hinderaspecten op zich in het kader van het gebruik van de (bijkomende) parking. Zij betwist enkel het causaal verband tussen de bestreden beslissing en de aangevoerde hinder, die volgens haar uitsluitend voortvloeit uit het gebruik van de halfverharding in het kader van recreatieve activiteiten, waarvoor de bestreden beslissing evenwel geen vergunning zou hebben verleend.

3.

Zoals hierna zal blijken bij de beoordeling van het eerste middel, kan uit de bestreden beslissing en de daarbij horende goedgekeurde bouwplannen niet worden afgeleid welk deel van de wederrechtelijke halfverharding, noodzakelijk voor de exploitatie conform de milieuvergunning, wordt vergund, en welk (resterend) deel van de wederrechtelijke parking van vergunning wordt uitgesloten. Ongeacht de manifeste onduidelijkheid inzake het voorwerp van de bestreden vergunning, wordt op basis daarvan alleszins een (niet ander bepaald) 'deel' van de wederrechtelijke parking geregulariseerd. Dit 'deel' zal evident op geregelde tijdstippen worden gebruikt als (bijkomende) parking, waarbij verzoekende partijen alsdan de door hen aangevoerde hinder kunnen ondervinden, gezien de aanvrager hiervoor anders geen vergunning zou aanvragen. Zoals verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt *"kan de parking, de gevraagde parkeerzone met begroeide halfverharding, onmogelijk los gezien worden van de activiteit/het gebruik waarbij de parking hoort"*, gezien *"dergelijke parkeerzone immers niet op zich bestaat"*. Zelfs in de hypothese van verwerende partij dat dit 'deel' louter zal worden gebruikt in functie van (manifestaties in het kader van) de paardenfokkerij, zal hierdoor alleszins meer (vergunde) parkeercapaciteit ontstaan voor onder meer *"zware transporten (trailers, paardenwagens, vrachtwagens)"*, zodat verzoekende partijen reeds op basis van deze vaststelling belang hebben bij huidige procedure. Bovendien blijkt uit het administratief dossier evenals uit de stukken die door verzoekende partijen worden voorgelegd dat het betreffende 'deel' wel degelijk in functie staat van de organisatie van (voor verzoekende partijen hinderlijke) (recreatieve) manifestaties. Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing zelf dat *"voorliggend project de regularisatie beoogt van een parking in functie van de ontplooiing van een recreatieve activiteit (jumpingwedstrijden) naast de bestaande en vergunde agrarische activiteit (stoeterij)"*. In dezelfde zin wordt in de milieuvergunning van verwerende partij van 2 juli 2015, onder de titel inzake het *"voorwerp van de aanvraag"*, gesteld dat *"de exploitant met deze aanvraag in hoofdzaak het jaarlijks organiseren van 5 manifestaties beoogt"*, waarbij *"een wedstrijddag 120 tot 160 voertuigbewegingen genereert"*, waarnaast *"ook nog zo'n 30-tal bezoekers met personenwagens komen"*, in functie waarvan een (bijkomende) stalling wordt beoogd van 80 voertuigen en/of aanhangwagens (hoewel uit de bestreden beslissing geenszins blijkt welke stallingscapaciteit werd vergund). Verzoekende partijen tonen afdoende aan dat zij

hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge het gebruik van de halfverharding als parking waartoe zij feitelijk is bestemd.

Bovendien betreffen de belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO dezelfde categorie als de belanghebbenden in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, en is de aard van de aannemelijk te maken hinder en nadelen als gevolg van de bestreden beslissing om daartegen jurisdictioneel beroep te kunnen instellen bij de Raad dezelfde als deze om georganiseerd administratief beroep te kunnen instellen bij verwerende partij tegen de vergunningsbeslissing in eerste aanleg. Gezien op basis van het administratief dossier en met name de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij eerder nooit betwistte dat verzoekende partijen derden zijn die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing, kan zij hieromtrent heden bezwaarlijk betwisting voeren, temeer verzoekende partijen de gevreesde hinder en nadelen in hun verzoekschrift omschrijven.

Gelet op voormelde vaststellingen beschikken verzoekende partijen over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure, zoals vereist door artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De exceptie wordt verworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij lichten het middel in hun verzoekschrift en wederantwoordnota toe als volgt:

“ ...

21. Wat hier nu eigenlijk al dan niet vergund werd is een groot raadsel. Het is met interesse dat verzoekers het standpunt van verwerende partij dienaangaande tegemoet zien...

22. Vooreerst heeft inzage van het dossier geleerd dat de tekst van het vergunningbesluit ... geheel niet correspondeert met de aan de beslissing onderliggende plannen ...

De nu (opnieuw) vergunde plannen van 2012 vermelden geeneens een mestvaalt (laat staan een "half-verharding, noodzakelijk om de exploitatie toe te laten conform de milieuvergunning").

De bestreden beslissing houdt dan werkelijk meteen al geen steek en de bestreden beslissing is kennelijk onzorgvuldig.

Men heeft schijnbaar geeneens de juiste plannen voor ogen gehad.

23. De bestreden beslissing stelt inderdaad verder dat de "stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden voor wat betreft de mestvaalt en voor de half-verharding noodzakelijk om de exploitatie toe te laten conform de milieuvergunning", maar dat de regularisatie van "het resterende deel van de parking" geweigerd wordt.

Wat dan wel de "half-verharding noodzakelijk om de exploitatie toe te laten conform de milieuvergunning" zou zijn is werkelijk totaal onduidelijk, laat staan dat ook duidelijk zou zijn waar het verschil ligt met "het resterende deel van parking".

De enige nu dus door de deputatie geïmplementeerde plannen van 2012 vermelden geeneens andere verhardingen dan een zekere kiezelverharding in het oosten en de in deze wel relevante plannen van 2015 (a) werden dus niet eens geïmplementeerd en (b) maken geen enkel onderscheid tussen een "half-verharding noodzakelijk om de exploitatie toe te laten conform de milieuvergunning" - wat dat dan ook moge zijn - en een "resterend parkinggedeelte" ...

Alvast wordt ook in de aanvraag dienaangaande werkelijk geen enkel onderscheid gemaakt'.

24. Ook de verwijzing naar de milieuvergunning brengt helemaal niets bij.

Nog abstractie makend van het feit dat de lectuur van het vergunningbesluit zelf moet toelaten om te achterhalen wat al dan niet vergund is (formele motiveringsplicht) en een verwijzing naar een ander besluit (zonder meer) onmogelijk een afdoende motivering kan uitmaken - is het zelfs onduidelijk naar welke milieuvergunning men precies verwijst.

Is dit de initiële milieuvergunning van 2012 (hetgeen wel zeer vreemd zou zijn) of is dit nu de milieuvergunning die op dezelfde dag verleend werd door de deputatie (2 juli 2015), hetgeen evident aan zich logischer zou zijn maar o.m. wordt tegengesproken door het feit dat in de bestreden beslissing ook staat dat "tot op heden (...) geen milieuvergunning bekend [is] voor de exploitatie van een recreatieve activiteit", waarmee men lijkt aan te geven schijnbaar geen rekening te houden met de corresponderende - toen nog lopende - milieuvergunningsaanvraag.

25. Het rechtszekerheidsbeginsel verzet er zich alvast ook tegen dat men —dan nog eens op zeer onduidelijke wijze (wat is in hemelsnaam "noodzakelijk om de exploitatie..."?) — het voorwerp van een vergunning koppelt aan een (welke?) andere administratieve beslissing, dewelke niet enkel veranderlijk is, maar ook nog kan gewijzigd, opgeheven, uitgebreid en vernietigd worden... Een stedenbouwkundige vergunning moet op zich (kunnen) staan.

26. Noch lectuur van het vergunningbesluit, noch nazicht van de plannen, noch de combinatie van beide laat toe om te achterhalen wat hier nu eigenlijk vergund is.

Integendeel spreken het vergunningbesluit en de vergunde plannen elkaar dus zelfs gewoon tegen.
..."

2.

Verwerende partij voert in haar antwoordnota geen repliek met betrekking tot het eerste middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen voeren in essentie aan dat op basis van (de overwegingen in) de bestreden beslissing en de goedgekeurde bouwplannen niet kan worden afgeleid welke deel van de wederrechtelijk aangelegde verhardingen in functie van parking werd geregulariseerd.

2.

Het administratief dossier dat werd overgemaakt aan de Raad bevat twee door verwerende partij afgestempelde bouwplannen (plan 1/2 en plan 2/2), die als bijlage bij de bestreden beslissing zijn gevoegd, en die dateren van 9 juli 2012. Het betreft klaarblijkelijk de bouwplannen die horen bij de stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 15 oktober 2012 voor het uitbreiden van een paardenfokkerij met trainingshal, stal en loods (waarvan blijktens de *“beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project”* in de bestreden beslissing *“enkel de trainingspiste en de betonverharding tussen de (toekomstige) stallen en piste is gefinaliseerd”*, en waarbij *“op de betonverharding uitbatingsvoorzieningen zoals tapinstallaties, frigo’s, zitbanken, loket en wc’s zijn geplaatst”*). Op deze goedgekeurde bouwplannen staat alleszins geen mestvaalt ingetekend, waarvoor de bestreden beslissing een vergunning verleent, noch een halfverharding die dienst doet als parking, waarvoor de bestreden beslissing een gedeeltelijke regulariserende vergunning verleent. Op basis hiervan moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing, waarvan de bouwplannen een onlosmakelijk onderdeel vormen, onzorgvuldig is.

3.

Het administratief dossier dat werd overgemaakt aan de Raad bevat naast de twee door verwerende partij afgestempelde bouwplannen tevens een door het college van burgemeester en schepenen afgestempeld bouwplan, dat dateert van 7 november 2014. Dit betreft klaarblijkelijk het bouwplan dat hoort bij de stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 23 februari 2015, waartegen door verzoekende partijen administratief beroep werd aangetekend dat leidde tot de bestreden beslissing. Op dit bouwplan, dat door verwerende partij (minstens formeel) niet werd goedgekeurd, staat wel een mestvaalt ingetekend, evenals alle (soorten) verhardingen rondom het bedrijfsgebouw, waaronder een *“begroeide halfverharding”* die op basis van de bestreden beslissing deels wordt geregulariseerd. In de hypothese dat dit bouwplan louter door een materiële vergetelheid door verwerende partij niet eveneens werd afgestempeld, als bijlage bij de bestreden beslissing, blijft de vaststelling dat dit niet formeel werd goedgekeurd, als onlosmakelijk onderdeel van de bestreden beslissing.

Ongeacht voormelde vaststelling, zou de bestreden beslissing ook in de hypothese dat het betreffende bouwplan wel (formeel) zou zijn afgestempeld, als bijlage bij de bestreden beslissing, nog steeds onregelmatig zijn. Een groot deel van de verhardingen rondom het bedrijfsgebouw worden op dit bouwplan ingetekend als *“begroeide halfverharding”*. Evenwel wordt (door verwerende partij) op het bouwplan nergens aangeduid welk deel van de betreffende (bestaande) verhardingen werd vergund, en welk deel van vergunning werd uitgesloten (onverminderd de mogelijkheid hiertoe in het licht van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO). Dit kan evenmin worden afgeleid uit de overwegingen van de bestreden beslissing, waarin de (regulariserende) stedenbouwkundige vergunning wordt verleend *“voor de halfverharding noodzakelijk om de exploitatie toe te laten conform de milieuvergunning”*, en geweigerd voor *“de regularisatie van (het resterend deel van) de parking”*. Er wordt daarbij vooreerst niet verduidelijkt wat er moet worden verstaan onder *“de halfverharding noodzakelijk om de exploitatie toe te laten conform de milieuvergunning”*. Bovendien zijn deze overwegingen quasi analoog aan de overwegingen in het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de regularisatie van

de wederrechtelijk aangelegde verhardingen, met uitzondering van de overweging dat “enkel de halfverharding noodzakelijk om de exploitatie toe te laten conform de milieuvergunning voor vergunning in aanmerking komt”. Dit betreft evenwel een onduidelijke overweging die geheel op zichzelf staat, en tegenstrijdig is met de overige overwegingen van de bestreden beslissing, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“ ...

Het bezwaar omtrent de onvolledigheid van het dossier kan deels worden bijgetreden. ... Tevens dient opgemerkt dat de voorgebrachte plannen geen duidelijkheid brengen omtrent de omvang de parkeeroppervlakte/parkeerplaatsen en geen onderscheid melden tussen reeds vergunde -en wederrechtelijk aangelegde parkeerzones. Op basis van de voorgebrachte gegevens kan niet worden afgeleid of een mobiliteitsstudie aangewezen of verplicht is. Tevens ontbreken referentiepeilen en wordt in de aanvraag niet verduidelijkt waarom op bepaalde punten wordt afgeweken van de reeds vergunde bouwplannen of opgelegde voorwaarden, bv inzake noordelijk afwateringskanaal en het anders uitvoeren van groenscherm en waterput.

....

Verder dient opgemerkt dat de beoordeling van onderhavige aanvraag ... zich beperkt tot het voorwerp van de aanvraag, in dit geval ‘het aanleggen van parking voor sporadisch gebruik in functie van recreatief medegebruik als nevenbestemming, met behoud van de agrarisch bestemming’ volgens de beschrijvende nota en aanvraagformulier. Ook hier blijft de aanvraag terug in gebreke betreffende duidelijkheid door het gebruik van een vage terminologie. Zo is onder meer niet duidelijk wat bedoeld wordt met de termen ‘sporadisch’ en ‘nevenfunctie’. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden bijgetreden.

...

Zoals reeds vermeld in punt 1.6 is de aanvraag onduidelijk omtrent de invoeging van de beoogde recreatieve activiteit. Zo blijkt op geen enkele wijze uit de aanvraag wat bedoeld wordt met een ‘sporadisch gebruik i.f.v. recreatief medegebruik als nevenbestemming’, bestaat er geen enkele indicatie omtrent te verwachten bezoekers /deelnemers, wordt niet op de plannen vermeld hoeveel wagens kunnen parkeren en hoe groot de parking is, ontbreekt een inrichting van de parkeerzone, ...

Gelet op de aard van het dossier ontbreekt het aan voldoende gegevens om een afweging ten gronde mogelijk te maken.

...

Evenwel kan de parking, de gevraagde parkeerzone met begroeide halfverharding, onmogelijk los gezien worden van de activiteit/het gebruik waarbij de parking hoort. Dergelijke parkeerzone bestaat immers niet op zich. Het dossier blijkt hier in gebreke en biedt hieromtrent geen duidelijkheid. Ook de milieuvergunning brengt hieromtrent geen duidelijkheid, tot op heden is geen milieuvergunning bekend voor de exploitatie van een recreatieve activiteit.

Op basis van de voorgebrachte stukken dient besloten dat de aanvraag neerkomt op de aanleg van een parkeerzone om een zonevreemde recreatieve activiteit te ontplooien die niet noodzakelijk is voor de goede werking van het vergunde agrarische bedrijf. Dergelijke recreatieve activiteit heeft geen enkele band met de agrarische bestemming van het gebied en komt niet voor vergunning in aanmerking.

...”

De dienst Landbouw en Platteland is van oordeel dat het aanbieden van 5 wedstrijden geen occasioneel maar eerder een structureel aanbod betreft welke niet wenselijk is in agrarisch gebied. Dit standpunt wordt bijgetreden. Verder wordt opgemerkt dat een voorwaarde slechts kan worden opgelegd indien ze voldoende precies zijn, wat in onderhavig dossier quasi onmogelijk is.

Enkel de oprichting van de mestvaalt doorstaat de agrarische toets ...
...

Op basis van geciteerde overwegingen moet worden vastgesteld dat verwerende partij klaarblijkelijk van oordeel was dat de aanvraag voor de regularisatie van de verhardingen rondom het bedrijfsgebouw integraal diende te worden geweigerd, gezien ze *“neerkomt op de aanleg van een parkeerzone om een zonevreemde recreatieve activiteit te ontplooien die niet noodzakelijk is voor de goede werking van het vergunde agrarische bedrijf”*, en gezien ze bovendien onvolledig is en *“het gelet op de aard van het dossier ontbreekt aan voldoende gegevens om een afweging ten gronde mogelijk te maken”*. Verwerende partij oordeelde overigens in dezelfde zin in de (corresponderende) milieuvergunning van 2 juli 2015, waarin wordt overwogen dat *“de inrichting van de parking in het agrarisch gebied planologisch niet verenigbaar is met de bestemming van het geldende plan en ook de goede ruimtelijke ordening”*.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Het middel dient in het licht van de beoordeling van het eerste middel niet te worden onderzocht, gelet op de onduidelijkheid omtrent het voorwerp van de bestreden vergunning, temeer dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VI. KOSTEN

1.

Verwerende partij vraagt om *“in bijkomende orde en in voorkomend geval de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest”*.

2.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad in het arrest *“het geheel of een deel van de kosten ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt”*. Gezien verwerende partij *in casu* de partij is die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld worden de kosten ten haren laste gelegd. Het Vlaamse Gewest is overigens geen partij in deze procedure.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 2 juli 2015, waarbij aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het aanleggen van een mestvaalt en het regulariseren van de halfverharding noodzakelijk om de exploitatie toe te laten conform de milieuvergunning op de percelen gelegen te 9880 Lotenhulle, Breemeersen 32, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 843v en 844.
2. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van (onder meer) verzoekende partijen, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 30 januari 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE