

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0414
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0073-A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het Departement OMGEVING vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	mevrouw Veerle FREIJZER vertegenwoordigd door advocaat Marc COTTYN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9300 Aalst, Leopoldlaan 48

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 oktober 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas van 20 maart 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren en uitbreiden van een paardenstal met binnenpiste op de percelen gelegen te 9120 Vrasene (Sint-Gillis-Waas), Laarstraat 24, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie D, nummers 0470H en 0472H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 8 mei 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 november 2018.

Advocaat Sander KAÏRET *loco* advocaat Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Lennert DIERICKX *loco* advocaat Marc COTTYN voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas verleent op 28 juli 2014 aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een paardenstal van 27 meter op 20,46 meter, met een zadeldak met een kroonlijsthoogte van 5,50 meter en een nokhoogte van 8,97 meter.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur stelt op 14 april 2016 een proces-verbaal van bouwovertreiding op en op 1 juni 2016 een navolgend proces-verbaal.

De tussenkomende partij dient op 13 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*regulariseren paardenstal fase I en oprichten van een paardenstal en binnenpiste fase 2*” op de percelen gelegen te 9120 Vrasene (Sint-Gillis-Waas), Laarstraat 24.

In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt de aanvraag als volgt omschreven:

“ ...

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Ik vraag een bouwvergunning aan voor :

- *Regulariseren paardenstal fase 1 (vergunning 28 juli 2014)*
- *Realiseren uitbreiding paardenstal en piste fase 2*

RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN OF HANDELINGEN

De handeling tot het bouwen van een volwaardige paardenfokkerij met overdekte looppiste zal in een 3 tal fases verlopen.

- *Fase 1 bouwen we nu het verblijf voor de paarden met maximaal toegelaten capaciteit van 19 paarden.*
- *Fase 1a verleggen we in samenspraak met gemeente en provincie de gracht omwille van toegankelijkheid voor brandweer en andere, en het realiseren van een groenscherm.*
- *Fase 2 zullen we in het zelfde gabarit van fase 1 een piste bouwen achter het nu aan te vragen gebouw.*

Naar aanleiding van een nieuwe visie binnen het bedrijf, her organisatie en expansie van de activiteiten werd fase 1 anders uitgevoerd. Deze wijziging omvat de regularisering van fase 1. In de Stedenbouwkundige vergunning van 28 07 2014 stond uitdrukkelijk dat de voorwaarde tot het kunnen vergunnen van het project alle fases moesten worden uitgevoerd om als een leefbaar en volwaardig landbouwbedrijf te kunnen aanzien worden.

Een binnenpiste kan maar worden aanvaard op het moment dat er een volwaardige fokkerij is uitgebouwd. Dit werd ondertussen verder uitgebouwd. Verder hebben we ingespeeld op opmerkingen en bedenkingen gemaakt in de vergunning van 2014, en hieraan te voldoen volgt hieruit deze uitbreiding van een binnenpiste met stallen.

☐ **De Bestaande omgeving**

Terrein zelf

Gelegen in de Laarstraat 24, Sint-Gillis-Waas.

Het terreinprofiel is bestaand en onveranderd en zal na de werken ook niet veranderen. Het terrein is bereikbaar langs het linkse aanpalende terrein, in eigendom van de bouwheer. Terrein deels boomgaard deels toegang naar achterliggende percelen. Een bestaande overwelling van de gracht tussen beide percelen is bestaand en blijvend. De aanpalende terreinen die nog niet in eigendom waren zijn ondertussen verworven.

De functionele inpasbaarheid

Het volledige gebouw zal dienst doen als verblijfplaats voor paarden (maximaal 50 paarden, ref. milieuvraag) en beheert worden als volwaardige paardenfokkerij.

Het gebouw wordt opgetrokken in de zone die voorzien is volgens de stedenbouwkundige voorschriften. Het hoofdgebouw heeft een kroonlijst van 5m60 en een dak van 10°. Een 66m45 bouwdiepte op het gelijkvloers. Een breedte van 30m45.

☐ **mobilitetsimpact**

- Gelegen langs een uitgeruste gemeenteweg, die als route voor lokaal vrachtverkeer werd uitgerust.

- Bushalte op ca 100... m

- geen parkeerdruk in de straat , alle voertuigen op eigen terrein een plaats vinden.

☐ **Ruimtegebruik**

- Wordt voldaan volgens gemeentelijke richtlijnen.

☐ **visueel-vormelijke elementen**

Voor de materialen volgen we de lectuur van de provincie Oost-Vlaanderen "Nieuw agrarische gebouwen in beeld".

Dit wil zeggen dat we de gevels die de benoemd zijn met voorgevel en zijgevel links afwerken met een rode recup-steen tot een hoogte van ca. 3m50, daarboven wordt er afgewerkt met grijze bardage. De overige gevels zullen afgewerkt worden onderaan betonwand en bovenaan dezelfde grijze bardageplaat.

Het dak in donkergrijze matte steeldeck golfplaten, met verticale lichtstroken Buitenschrijnwerk in wit-grijze aluminium.

☐ **cultuurhistorische aspecten**

er zijn geen cultuurhistorische aspecten verbonden aan de bouwplaats.

☐ **bodemreliëf**

Bestaand en blijvend.

☐ **hinderaspecten (zoals privacy)**

De privacy van de omwonenden wordt gerespecteerd.

☐ **gezondheid**

De functie houdt geen gezondheidsrisico's in naar de omgeving

□ **regenwater**

gegevens : gebouw fase 1 => 737,35 m²
 gebouw fase 2 => 1227,04 m²
 betonverharding => 99,35 m²

infiltratie oppervlakte = 2063,74 / 25 L/m² = 34,52 m²

infiltratie volume = 2063,74 x 25 L/m² = 21575 Liter

Bouwheer heeft 19 paarden, drinken 30L per dag + onderhoud stallen en materiaal, dus heel wat water nodig. We voorzien 40.000 L aan regenwaterput, meer dan de verordening die spreekt van max. 10.000L. Dus 30.000 L dient verantwoordt te worden. Dit doen we door de reeds gemaakte vermelding van 30L water per dag voor de paarden.

Onder de rubriek van het formulier watertoets nr. 25, mag ik de grotere inhoud in mindering brengen, even de formule omgekeerd toepassen : 30.000L / 25L/m² = 1200 m²

gebouw 2063 m² — 1200 m² = 863 m² te bufferen/infiltreren

Onze infiltratie voorzien we op deze 863 m², maar bedenkend dat we nu de rekenoefening hebben gemaakt op de huidige voorzieningen. Bij realisatie van deze aanvraag komen we dus drinkwater te kort voor de paarden. Dus zuiver theoretisch wil dit zeggen dat de infiltratie voorziening geen regenwater dient te infiltreren in de ondergrond. Wij voorzien deze toch om mogelijke stortvloeden te kunnen opvangen.

...

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in agrarisch gebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 02-zonevrije woningen, goedgekeurd op 14 juli 2011.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 december 2016 tot en met 26 januari 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 19 januari 2017 ongunstig:

“ ...

Op 16/05/2014 gaf het departement landbouw en Visserij een gunstig advies voor een aanvraag voor het oprichten van een hoge paardenstal. De aanvraagster beschikte toen over een 20-tal paarden en er waren fokactiviteiten aanwezig.

Op het overleg dat de gemeente met mij en de aanvraagster had is wel heel duidelijk gesteld dat de stal geenszins kan gebruikt worden i.f.v. het grondwerkenbedrijf, en de aanvraagster beaamde dat dit zeker niet de bedoeling is.

De aanvraagster wenst nu een uitbreiding te doen van de paardenstal met een ruime binnenrijpiste en bijkomende stalling. De aanvraagster heeft aangetoond over 24 paarden te beschikken. Het betreft een paardenhouderij/paardenfokkerij. Gelet echter op het aantal geboren veulens die de laatste 2 jaar geboren werden én op de aangetoonde inkomsten van de eigen gefokte veulens, kan er niet gesteld worden dat er een volwaardige en leefbare paardenfokkerij aanwezig is, wat wel degelijk een voorwaarde was en is voor de oprichting van een binnenrijpiste (zoals ook gesteld werd in het voorgaande advies i.v.m. uitbreiding fase 2).

Tijdens een plaatsbezoek op 16/01/2017 heeft het departement landbouw en Visserij tevens vastgesteld dat de helft van de recent opgerichte stal momenteel in gebruik is door het grondwerkbedrijf Vebrent. Bovendien zijn er ook heel wat machines en heel wat afbraakmateriaal van sloopwerken buiten gestald, naast en achter de stal, wat niet aanvaardbaar is in het agrarisch gebied en zeker niet in recentelijk opgerichte gebouwen die voor landbouwdoeleinden zouden dienen.

De aanvrager geeft aan dat een deel van gestapelde grond, achteraan de site nodig is voor de achterbouw. Echter er is meer dan alleen maar grond gestapeld én het departement Landbouw en Visserij betwijfelt of die grond allemaal noodzakelijk is voor de achterbouw die de aanvrager wenst.

De aanvrager geeft aan dat ze op zoek zijn naar een KMO zone om dit grondwerkbedrijf in onder te brengen. De aanvrager had echter al lang de tijd (sinds 2010 kwam de eerste vraag binnen voor het bouwen van stal) om het bedrijf in een KMO-zone onder te brengen en het bedrijf werd reeds opgericht in 2004).

Het departement Landbouw en Visserij kan momenteel enkel vaststellen dat de site momenteel een overwegend grondwerken- en aannemersbedrijf is en in mindere mate een paardenfokkerij.

Volgens de kruispuntendatabank is het grondwerkbedrijf Vebrent, waarvan Veerle Freijzer zaakvoerder is en opgericht is in 2004, gevestigd in laarstraat 24 te Sint-Gillis-Waas.

Er werd in 2015 nog een bedrijf opgericht in Laarstraat 24 te Sint-Gillis-Waas, nl. FATTORIA FREIJZER, waarbij naast landbouwactiviteiten ook allerlei grondwerken en aannemersactiviteiten vermeld staan. Het is niet duidelijk waarom recentelijk dit bedrijf mét gemengde activiteiten werd opgericht, maar het doet vermoeden dat men niet van plan is om de aannemersactiviteiten (volledig) te herlocaliseren.

Het uitbreiden van de stal/loods kan vanuit landbouwkundig standpunt pas aanvaard worden als

- Er kan aangetoond worden dat de grondwerkbedrijven Vebrent en Fattoria Freijzer (en eventueel nieuw opgerichte zonevreemde bedrijven in Laarstraat 24) effectief een voldoende grote locatie hebben binnen de KMO-zone om hun activiteiten en machines onder te brengen;*
- Er op de site in Laarstraat 24 geen aanwijzingen meer zijn van de aanwezigheid van aannemersactiviteiten en grondwerken.*
- Er effectief een volwaardige en leefbare paardenfokkerij aanwezig is op de site;*

In de loods is er nog voldoende ruimte om uit te breiden met stalplaatsen in de zogenaamde opslagruimte, die momenteel helemaal niet gebruikt wordt i.f.v. de landbouwactiviteiten. Op die manier kan men de paardenfokkerij verder uitbreiden tot een volwaardige en leefbare activiteit binnen de bestaande gebouwen en kan het gebouw gebruikt worden volgens de mogelijkheden van zijn vergunning. Boven de stalplaats van de paarden is voldoende ruimte voor opslag van voeders, hooi en stro want de stal werd meer dan voldoende hoog gebouwd.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 maart 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 20 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de externe adviezen

...

Op 19/01/2017 wed door Departement Landbouw en Visserij een ongunstig advies gegeven om volgende redenen :

...

Besluit : het college neemt akte van de ontvangen adviezen en sluit zich aan bij het advies van Departement Landbouw en Visserij. De aanvraagster heeft het college van burgemeester en schepenen voorgelogen omtrent de bestemming van de in agrarisch gebied vergunde paardenstal. Deze wordt immers voor de helft gebruikt voor de grondwerken en aannemersactiviteiten van de bedrijven Vebrent en Fattoria Freijzer (toestand 16/01/2017).

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het van kracht zijnde gewestplan zoals hoger omschreven. Uit het advies van Departement Landbouw en Visserij is immers gebleken dat, voorlopig althans, er geen volwaardige en leefbare paardenfokkerij aanwezig is.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening / Toetsing aan de bepalingen van het RUP 02 - zonevreemde woningen, definitief vastgesteld door de GR in haar zitting van 05/05/2011 en goedgekeurd door de Deputatie in haar zitting van 14/07/2011.

De aanvraag behelst de regularisatie van een paardenstal, niet gebouwd conform het goedgekeurd bouwplan, en de uitbreiding ervan met paardenboxen, een binnenpiste en opslagruimte voor hooi en stro.

Het college volgt de redenering van Departement Landbouw en Visserij die, gelet op het aantal veulens die de laatste 2 jaar geboren werden én op de aangetoonde inkomsten van de eigen gefokte veulens, tot het besluit zijn gekomen dat er hier nog steeds geen sprake kan zijn van een volwaardige en leefbare paardenfokkerij.

Tijdens een plaatsbezoek op 16/01/2017 werd door het Departement Landbouw en Visserij bijkomend vastgesteld dat de in agrarisch gebied vergunde paardenstal voor de helft wordt gebruikt voor de grondwerken en aannemersactiviteiten van de bedrijven Vebrent en Fattoria Freijzer. Ook naast en achter de vergunde “paardenstal” zijn er heel wat machines en afbraakmateriaal van sloopwerken buiten gestald, hetgeen sowieso onaanvaardbaar is in het agrarisch gebied.

Samengevat heeft het departement Landbouw en Visserij enkel kunnen vaststellen dat de site momenteel een overwegend grondwerken- en aannemersbedrijf is en in mindere mate een paardenfokkerij.

Dit heeft verstrekken gevolgen omdat hierdoor de specifieke stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen in het RUP 02 ‘zonevreemde woningen’, definitief vastgesteld door de GR in haar zitting van 05/05/2011 en goedgekeurd door de Deputatie in haar zitting van 14/07/2011, onverminderd van toepassing zijn.

Conform die specifieke stedenbouwkundige voorschriften dient de aanvraag getoetst aan de omzendbrief RO/2002/01 van 25/01/2002 met richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven.

Dat deze omzendbrief ondertussen is opgeheven ingevolge omzendbrief RO 2016/02 betreffende de verdere opheffing van omzendbrieven en richtlijnen inzake ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig de thans van toepassing zijnde specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn zowel bestaande als nieuwe bijgebouwen bestemd voor o.a. woonondersteunende functies of in functie van het stallen van weidedieren. Daarentegen is uitbreiding van bijgebouwen enkel toegelaten in het kader van de woonfunctie.

In voorkomend geval wenst de aanvrager de regularisatie van een paardenstal die groter is uitgevoerd dan de oorspronkelijk vergunde oppervlakte van ca. 552,40m². Meer specifiek heeft de stal een meeroppervlakte van ca. 95m². Door die grotere uitvoering is de afstand tot de linker perceelsgrens of de afstand tot de aangrenzende waterloop van 2° categorie nr. 8.032e, teruggebracht van de vergunde ca. 5.80m tot maximum ca. 3.50m volgens meting op plan.

Hierbij dient opgemerkt dat steeds een erfdienstbaarheidsstrook van minimum 5m t.o.v. de uiterste boord van de voormelde waterloop te vrijwaren is over de ganse lengte van de waterloop, in deze erfdienstbaarheidsstrook mogen in geen geval gebouwen voorkomen, zelfs ook geen afsluitingen, beplantingen, e.a. Om die reden alleen al is het onmogelijk de gevraagde regularisatievergunning te verlenen.

Datzelfde geldt uiteraard ook voor de op plan voorgestelde bufferbuizen evenals de gevraagde uitbreiding die bovendien zowel qua bestemming als qua oppervlakte manifest onaanvaardbaar is wegens strijdigheid met de van toepassing zijnde specifieke stedenbouwkundige voorschriften die gelden binnen de grenzen van het RUP 02 – zonevreemde woningen.

Door de hierboven aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat alsnog stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

Algemene conclusie :

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 20/03/2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 21 april 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 juni 2017 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2 Motivering

...

2.3 De juridische aspecten

Inleidend dient opgemerkt dat de aanvraag niet volledig is, nu het plannenbundel geen plannen van de vergunde toestand bevat, en nu het onvoldoende duidelijk is wat de perceelsgrenzen zijn, klaarblijkelijk wordt een grensverschuiving beoogd.

Bepalend in deze is of de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Zo het gaat om een leefbare paardenhouderij kan het gevraagde in overeenstemming geacht worden met de geldende bestemmingsbepalingen van agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Evenwel kan niet voorbij gegaan worden aan de vaststellingen die werden gedaan door de adviesinstantie, in tempore non suspecto, en aan het gegeven dat de aanvrager het klaarblijkelijk niet zo nauw neemt met stedenbouwkundige vergunningen, nu het bestaande gebouw ruim 33% groter is dan hetgeen vergund werd.

Als door een adviesinstantie vastgesteld wordt dat het gevraagde slechts 3 jaar na de vergunning al niet meer volledig gebruikt werd in functie van het toen beoogde doel, zou het niet van behoorlijk bestuur getuigen op -op basis van enkele verklaringen van de aanvrager en een tijdelijke 'huurovereenkomst' zonder meer het standpunt bij te treden dat het beoogde geheel opnieuw louter in functie van een paardenhouderij zou gebruikt worden.

Klaarblijkelijk werd de te regulariseren bebouwing -volgens appellant tot voor kort- ook gebruikt in functie van de andere activiteiten van appellant of aanverwanten, meer bepaald aannemerij.

*Appellant stelt aan de hand van o.a. een 'huurcontract' voor een grond elders, dat dit niet langer het geval is.
Deze uiteenzetting overtuigt onvoldoende.*

Dat op de plannen twee mazouttanks voorzien zijn (1 van 2500l en 1 van 4000l) is evenmin gebruikelijk voor een dergelijke uitbating.

Er bestaat dan ook het niet denkbeeldige gevaar dat het geheel zoals het nu gevraagd wordt, en dat neerkomt op een uitbreiding ten opzichte van het vergunde van 222%, een ander gebruik zal krijgen, nu oorspronkelijk de paardenhouderij aangevraagd werd op $\pm 550\text{m}^2$ en deze naderhand 33% groter gerealiseerd werd, maar toch niet louter in functie van een paardenhouderij gebruikt werd.

Waarom nu een uitbreiding ten opzichte van de vergunde toestand van 222% zich opdringt is onduidelijk.

De aanvraag ontbreekt daarenboven aan een kwalitatieve toelichtende nota waarbij de ambities van appellant op vlak van de paardenhouderij duidelijk toegelicht worden.

Er wordt vastgesteld dat het op de plannen ontbreekt aan de voor dergelijke ontwikkelingen gangbare aanhorigheden die veelal buiten op het terrein aangelegd worden, zoals een buitenpiste, een stapmolen, schuilhokken, Het verdient de aanbeveling dit in één keer mee aan te vragen, nu ook dit de geloofwaardigheid van het gevraagde ten goede kan komen.

Vooralsnog is appellant er niet in geslaagd te overtuigen dat het gevraagde geloofwaardig in functie zal staan van een volwaardige paardenhouderij.

In dat geval dient het gevraagde getoetst aan de bepalingen van het geldend rup, waaraan niet voldaan is, zoals correct en volledig uiteengezet in het besluit van het college van burgemeester en schepenen.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Los van de hiervoor aangehaalde legaliteitsbelemmeringen en het niet doorstaan van de watertoets, die beide vooralsnog het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de weg staan wordt vastgesteld dat het gevraagde resulteert in een zeer grote bezetting van het voorste perceelsdeel, wat achteraan quasi over de volle perceelsbreedte bebouwd wordt. Een dergelijke invulling geeft aan dat het terrein waarover appellant beschikt onvoldoende draagkracht is om het beoogde op kwalitatieve wijze op te nemen.

Daarenboven zorgt de gekozen uitbreidingswijze voor diepe insnijding in deze omgeving. Er dient gezocht naar compactere alternatieven.

Een nieuwe, bijgestuurde aanvraag, die ook rekening houdt met de andere hiervoor aangehaalde elementen, dringt zich op.

Het verdient daarenboven de aanbeveling eerst de bestaande toestand te regulariseren en geloofwaardig uit te baten, alvorens over te gaan tot een meer dan verdriedubbeling van de bebouwde oppervlakte van het geheel.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.
...*

De tussenkomende partij dient naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een replieknota met bijkomende stukken in.

Na de hoorzitting van 20 juni 2017 willigt de verwerende partij het beroep op 27 juli 2017 in en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2. Motivering

...

2.3 De juridische aspecten

Bepalend in deze is of de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Zo het gaat om een leefbare paardenhouderij kan het gevraagde in overeenstemming geacht worden met de geldende bestemmingsbepalingen van agrarisch gebied volgens het gewestplan.

De stukken uit de replieknota van appellant overtuigen dat het hier gaat om agrarische activiteiten, meerbepaald fokactiviteiten.

Om alle twijfel uit te sluiten en hieromtrent duidelijkheid te scheppen kan als uitdrukkelijke voorwaarde opgelegd worden dat het gevraagde enkel kan gebruikt worden in functie van fokactiviteiten van appellant, en niet in functie van recreatieve activiteiten.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Wat betreft de goede plaatselijke aanleg kan verwezen worden naar gebouwen in de onmiddellijke omgeving die vergelijkbare bouwdieptes realiseren en gelijkaardige inplantingen kennen.

Wat de afmetingen betreft blijft uit het beroepschrift dat het opmetingsplan van de heer De Coene correct is, wat werd bevestigd door de vertegenwoordiger van het college van burgemeester en schepenen tijdens de hoorzitting.

Appellant is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingeplant te krijgen op dit terrein, en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het gevraagde enkel kan gebruikt worden in functie van fokactiviteiten van appellant, en niet in functie van recreatieve activiteiten.

3. Besluit

Artikel 1: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 20 maart 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Gillis-Waas houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door mevrouw Veerle Freijzer, wordt ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het gevraagde enkel kan gebruikt worden in functie van fokactiviteiten van appellant, en niet in functie van recreatieve activiteiten.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

De Raad stelt vast dat het rolrecht laattijdig gestort werd op 4 juni 2018. Bij toepassing van artikel 21, §1 en §5 DBRC-decreet is het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk. Voorafgaand aan de zitting van 27 november 2018 heeft de Raad de tussenkomende partij op de hoogte gesteld dat de laattijdige betaling van het rolrecht deel zou uitmaken van het debat op de zitting. De tussenkomende partij heeft geen redenen van overmacht aangetoond, die de laattijdigheid van de storting kunnen verantwoorden.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.3.1, §1 en 4.7.23 VCRO, van het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren, van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 02- zonevrije woningen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij wijst erop dat de percelen volgens het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren gelegen zijn in agrarisch gebied. Het RUP 02-zonevrije woningen is slechts van toepassing indien de zonevrijheid van de aanvraag vaststaat. De aanvraag is ingediend als een agrarische activiteit, zoals blijkt uit de beschrijvende nota die bij de aanvraag is gevoegd.

De verzoekende partij haalt het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij aan en wijst erop dat het college van burgemeester en schepenen zich bij deze beoordeling uitdrukkelijk heeft aangesloten. Verder stelt zij vast dat de tussenkomen partij naar aanleiding van haar administratief beroep aan de hand van een aantal stukken trachtte aan te tonen dat er op de betrokken percelen niet voornamelijk een grondwerken- en aannemersbedrijf aanwezig is maar dat er een volwaardige en leefbare paardenfokkerij bestaat. Op basis van deze stukken heeft de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar geadviseerd om het administratief beroep van de tussenkomen partij niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verzoekende partij stelt dat in de “*enkele zinnen*” van de bestreden beslissing niet wordt aangegeven waarom de aanvraag betrekking heeft op fokactiviteiten. De loutere verwijzing naar stukken uit de replieknota van de tussenkomen partij, zonder concrete aanduiding van welke stukken en waarom de inhoud doet besluiten tot het bestaan van fokactiviteiten, is volgens de verzoekende partij een niet-afdoende motivering. Evenmin onderzoekt of beoordeelt de verwerende partij of er een volwaardige en leefbare paardenhouderij aanwezig is.

De verzoekende partij wijst erop dat de verwerende partij overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger diende te motiveren gelet op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar. Ook door het advies van het Departement Landbouw en Visserij met andersluidend standpunt diende de bestreden beslissing concreter en preciezer gemotiveerd te worden.

Volledigheidshalve verwijst de verzoekende partij nog naar de argumenten van het Departement Landbouw en Visserij en de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar. In het bijzonder oordeelde de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar dat de stukken die door de tussenkomen partij werden voorgelegd (onder andere een huurcontract van een andere grond) niet overtuigen dat de grondwerken/aannemerswerken zich niet meer aan de Laarstraat 24 bevinden. De verwerende partij gaat hier aan voorbij. Verder stelt de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag vast dat twee mazouttanks worden voorzien, die niet gebruikelijk zijn voor een paardenfokkerij. Ook hier zwijgt de bestreden beslissing over en tonen de stukken uit de replieknota het tegendeel niet aan. De provinciale stedenbouwkundig ambtenaar stelt verder dat de noodzaak van een uitbreiding ten opzichte van de vergunde toestand onduidelijk was en dat de ambities van de tussenkomen partij op het vlak van paardenhouderij niet werden toegelicht. Daarenboven bleken op de plannen veel van de voor dergelijke ontwikkelingen gangbare aanhorigheden te ontbreken, die veelal buiten op het terrein worden aangelegd. Ook hierover zwijgt de bestreden beslissing. De

conclusie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, net als van het Departement Landbouw en Visserij, is dat de tussenkomende partij er niet in slaagt om te overtuigen dat het gevraagde in functie zal staan van een volwaardige paardenhouderij. De bestreden beslissing weerlegt dit niet.

De in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde gaat volgens de verzoekende partij volledig voorbij aan het voorgaande.

Er is derhalve sprake van een zonevreemde situatie zodat de bepalingen van het RUP 02-zonevreemde woningen moeten nageleefd worden. Er wordt niet ontkend dat de aanvraag in strijd is met de voorschriften van dit RUP.

2.

De verwerende partij verwijst naar haar beoordeling van de overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan in de bestreden beslissing. Zij stelt dat zij de overeenstemming met de bestemming niet op een onwettige wijze beoordeelt aangezien het om fokactiviteiten gaat en omdat zij oplegt dat het tot deze activiteiten beperkt moet blijven.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft volgens het gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren gelegen zijn in agrarisch gebied. Evenmin wordt betwist dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 02 - zonevreemde woningen slechts van toepassing is wanneer het vaststaat dat het om een zonevreemde site gaat.

Artikel 11.4.1 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna 'het Inrichtingsbesluit') luidt als volgt:

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

Het fokken en kweken van paarden kan beschouwd worden als een agrarische activiteit.

Voor de toepassing van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit moet het vergunningverlenend bestuur aan de hand van de voorgelegde stukken nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, met andere woorden of er in redelijkheid aangenomen kan worden dat de betrokken bouwwerken wel degelijk een landbouwbestemming hebben.

Uit de formulering van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit volgt dat de vereiste van de 'leefbaarheid' enkel geldt als criterium voor het beoordelen van een eventuele exploitantenwoning bij een agrarisch bedrijf, en niet voor de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen. In deze zaak heeft de aanvraag het regulariseren en uitbreiden van een paardenstal en het aanleggen van een binnenpiste tot voorwerp, hetgeen begrepen kan worden als 'voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen'. Dit neemt niet weg dat onder meer aan de hand van de leefbaarheid van het bedrijf kan worden nagegaan of de aanvraag kadert in een werkelijke landbouwactiviteit. Het criterium van de leefbaarheid moet daarbij vanuit stedenbouwkundig oogpunt bekeken worden.

3.

De Raad mag in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is wel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig tot haar beslissing is gekomen.

4.

In de beschrijvende nota bij de gedeeltelijke regularisatieaanvraag wordt aangegeven dat de *“handeling tot het bouwen van een volwaardige paardenfokkerij met overdekte looppiste”* in een drietal fases zal verlopen. Fase 1 betreft volgens de nota het bouwen van het verblijf voor paarden met een maximale capaciteit van 19 paarden. Fase 2 betreft het bouwen van een piste achter het paardenverblijf. De huidige aanvraag omvat enerzijds de regularisatie van fase 1, waarbij de op 28 juli 2014 vergunde paardenstal groter werd uitgevoerd, en anderzijds het uitbreiden van de paardenstal en het aanleggen van een binnenpiste. Verder vermeldt de beschrijvende nota nog dat een binnenpiste maar aanvaard kan worden *“op het moment dat er een volwaardige fokkerij is uitgebouwd. Dit werd ondertussen verder uitgebouwd”*.

In het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt de leefbaarheid van de paardenfokkerij in twijfel gesteld gelet op het aantal geboren veulens die de laatste twee jaar geboren zijn en de aangetoonde inkomsten van de eigen gefokte veulens. Tijdens het plaatsbezoek op 16 januari 2017 heeft het Departement Landbouw en Visserij bovendien vastgesteld dat de helft van de reeds opgerichte stal in gebruik is door het grondwerkbedrijf Vebrent en dat er heel wat machines en heel wat afbraakmateriaal van sloopwerken buiten, naast en achter de stal, gestald zijn. Volgens het Departement is dit niet aanvaardbaar in agrarisch gebied. De argumentatie van de tussenkomende partij dat een deel van de gestapelde grond nodig is voor de achterbouw en dat zij op zoek is naar een KMO-zone om het grondwerkbedrijf in onder te brengen, wordt niet gevolgd. Het Departement kan enkel vaststellen dat de site een overwegend grondwerken- en aannemersbedrijf is en in mindere mate een paardenfokkerij. Het Departement verwijst ook nog naar de oprichting in 2015 van een bedrijf aan de Laarstraat 24, met name Fattoria Freijzer, waarbij uit de kruispuntbank der ondernemingen blijkt dat naast landbouwactiviteiten ook grondwerken en aannemersactiviteiten worden uitgevoerd. Volgens het Departement kan het uitbreiden van de paardenstal vanuit landbouwkundig standpunt pas aanvaard worden als:

“- Er kan aangetoond worden dat de grondwerkbedrijven Vebrent en Fattoria Freijzer (en eventueel nieuw opgerichte zonevreemde bedrijven in Laarstraat 24) effectief een voldoende grote locatie hebben binnen de KMO-zone om hun activiteiten en machines onder te brengen;

- Er op de site in Laarstraat 24 geen aanwijzingen meer zijn van de aanwezigheid van aannemersactiviteiten en grondwerken.

- Er effectief een volwaardige en leefbare paardenfokkerij aanwezig is op de site;”

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van het Departement Landbouw en Visserij. Volgens het college heeft dit verstreckende gevolgen omdat hierdoor de specifieke stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen in het RUP 02 ‘zonevreemde woningen’ van toepassing zijn. Het college komt tot het besluit dat de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op zijn beurt oordeelt dat niet voorbijgegaan kan worden aan de vaststellingen van het Departement Landbouw en Visserij én aan het gegeven dat

de tussenkomen de partij het niet zo nauw neemt met stedenbouwkundige vergunningen. Het getuigt volgens hem niet van behoorlijk bestuur om, wanneer een adviesinstantie vaststelt dat de te regulariseren paardenstal slechts drie jaar na de vergunning al niet meer gebruikt wordt in functie van het toen beoogde doel maar wel in functie van aannemingswerken, op basis van enkele verklaringen van de tussenkomen de partij en een tijdelijke huurovereenkomst zonder meer het standpunt bij te treden dat het beoogde geheel opnieuw louter in functie van een paardenfokkerij gebruikt zal worden. De uiteenzetting van de tussenkomen de partij aan de hand van onder andere een huurcontract voor een grond elders, overtuigt volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onvoldoende. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat het gevaar bestaat dat het geheel zoals het nu gevraagd wordt, een ander gebruik zal kennen, gelet op het feit dat de paardenstal 33% groter werd gerealiseerd maar toch niet louter in functie van de paardenfokkerij gebruikt werd. Hij stelt ook vast dat het op de plannen ontbreekt aan de voor dergelijke ontwikkelingen gangbare aanhorigheden, die veelal buiten het terrein worden aangelegd, zoals een buitenpiste, een stapmolen en schuilhokken.

In het licht van deze omstandigheden diende de verwerende partij haar beslissing des te zorgvuldiger te motiveren.

5.

De verwerende partij beoordeelt de overeenstemming van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan als volgt:

“ ...

Zo het gaat om een leefbare paardenhouderij kan het gevraagde in overeenstemming geacht worden met de geldende bestemmingsbepalingen van agrarisch gebied volgens het gewestplan.

De stukken uit de replieknota van appellant overtuigen dat het hier gaat om agrarische activiteiten, meer bepaald fokactiviteiten.

Om alle twijfel uit te sluiten en hieromtrent duidelijkheid te scheppen kan als uitdrukkelijke voorwaarde opgelegd worden dat het gevraagde enkel kan gebruikt worden in functie van fokactiviteiten van appellant, en niet in functie van recreatieve activiteiten.

...”

Daar waar het Departement Landbouw en Visserij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op zeer concrete wijze motiveren waarom zij van oordeel zijn dat de tussenkomen de partij niet voldoende overtuigt of aantoon t dat de aanvraag in functie zal staan van een volwaardige paardenfokkerij maar ook zal dienen voor grond- en aannemingswerken, beperkt de verwerende partij zich zonder meer tot een verwijzing naar stukken uit de replieknota naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die moeten aantonen dat het alleen gaat om fokactiviteiten. Met de verzoekende partij oordeelt de Raad dat een dergelijke motivering niet afdoende is.

Omdat de verwerende partij een andersluidend standpunt inneemt, noopte het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij en het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zoals reeds gesteld, de verwerende partij tot een zorgvuldigere beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De motivering van de bestreden beslissing getuigt niet van een zorgvuldige beoordeling en volstaat geenszins in het licht van de verstrengde motiveringsplicht die op de verwerende partij rust. In het onderdeel ‘1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager’ van de bestreden beslissing mag dan wel vermeld staan welke argumentatie en welke stukken de

tussenkomen de partij in haar administratief beroepschrift en haar replieknota heeft opgenomen, toch blijkt niet welke stukken en om welke redenen deze stukken de verwerende partij overtuigd hebben dat de aanvraag kadert in de uitbating van een volwaardige paardenfokkerij en niet, zoals het Departement Landbouw en Visserij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vastgesteld hebben, mede in functie van grond- en aannemingswerken. De Raad heeft daar op dit ogenblik het raden naar, nog los van de vraag of de verwerende partij op grond van deze stukken op redelijke wijze tot het besluit kon komen dat de aanvraag louter in functie staat van agrarische activiteiten.

De voorwaarde die de verwerende partij aan de vergunning verbindt dat het gevraagde enkel gebruikt kan worden in functie van fokactiviteiten van de tussenkomen de partij, en niet in functie van recreatieve activiteiten, lijkt bovendien de conclusie van de verwerende partij te ondergraven, nu de verwerende partij deze voorwaarde oplegt *“(o)m alle twijfel uit te sluiten en hieromtrent duidelijkheid te scheppen”*. Daarmee geeft de verwerende partij immers, minstens impliciet, zelf aan dat er geen uitsluitel bestaat over de activiteiten van de tussenkomen de partij. Indien het niet de bedoeling zou zijn van de tussenkomen de partij om andere dan louter agrarische activiteiten uit te oefenen, valt niet in te zien waarom de verwerende partij de voorwaarde dient op te leggen. Bovendien dient betwijfeld te worden of de voorwaarde, die zeer algemeen is geformuleerd, als een afdwingbare voorwaarde kan beschouwd worden.

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij kennelijk onzorgvuldig is nagegaan of het voorwerp van de aanvraag strookt met de realiteit.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

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.

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Veerle FREIJZER is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 juli 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren en uitbreiden van een paardenstal met binnenpiste op de percelen gelegen te 9120 Vrasene (Sint-Gillis-Waas), Laarstraat 24, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie D, nummers 0470H en 0472H.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 december 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH