

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-0962
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0463-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
Tussenkommende partijen	1. de heer Theo VAN ROYEN 2. de bvba LANDBOUW & GRONDWERKEN THEO VAN ROYEN vertegenwoordigd door advocaat Anne-Marie LAUREYS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9160 Lokeren, Roomstraat 36-40

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 januari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele van 4 september 2017 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een buitenpiste en de andere elementen van de aanvraag uit de vergunning gesloten, op de percelen gelegen te 9240 Zele, Biesbochtstraat +36, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 0174C en 0174D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 april 2019.

Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaat Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij en tussenkommende partijen verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 29 juni 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 10 augustus 2018 toe in de debatten.

Overeenkomstig artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet is een tussenkomende partij een rolrecht van 100 euro verschuldigd. Artikel 21, §5, tweede lid DBRC-decreet bepaalt dat het verschuldigde rolrecht binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening van de brief waarmee het verschuldigde bedrag wordt meegedeeld, gestort wordt. Indien het rolrecht niet-tijdig gestort is, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.

De tussenkomende partijen werden met een aangetekende brief van 13 augustus 2018 verzocht om het rolrecht te betalen.

De Raad dient, desnoods ambtshalve, na te gaan of het verzoekschrift tot tussenkomst ontvankelijk is.

Voorafgaand aan de zitting is aan de partijen meegedeeld dat de vaststelling van de niet-betaling van het rolrecht door de tussenkomende partij deel zal uitmaken van het mondeling debat op de openbare zitting van 16 april 2019. De raadsman van de tussenkomende partij deelt per mail op 15 april 2019 mee dat de niet-betaling van het rolrecht een administratieve vergissing is en zich gedraagt naar de wijsheid van de Raad betreffende de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst.

Enkel in geval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling kan de decretale sanctie van niet-ontvankelijkheid worden gemilderd, hetgeen de tussenkomende partijen niet aantonen.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

IV. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 18 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “regulariseren van een paardenstal(pony), voederopslag + buitenpiste” op de percelen gelegen te 9240 Zele, Biesbochtstraat +36.

In de bestreden beslissing wordt de aanvraag als volgt beschreven:

“ ...

Voorliggende aanvraag beoogt het regulariseren van een paardenstal (pony), voederopslag en buitenpiste. De aanvraag werd ingediend naar aanleiding van een PV DE.66.L8.003540/2016 daterend van 7 september 2016.

Het aangebouwde deel (twee paardenboxen, voederopslag en plaats voor 2 pony's om te staan) bestaat uit een hoog en een laag gedeelte. Het grondplan van het hoge gedeelte is eerder trapeziumvormig, ten opzichte van de linker perceelsgrens maximaal 10,50 m diep achteraan en 3,85 m vooraan. De breedte bedraagt 21,40 m. Dit gedeelte is afgewerkt met een licht hellend dak, bestaande uit geprofileerde metaalplaten, maximaal 4,60 m hoog ter hoogte van de linker perceelsgrens, dewelke zo'n 0,80 m overkraagt waar het originele gebouw ter hoogte van het binnenplein voorbij wordt gegaan. In dit dakvolume is een stozolder ondergebracht. De wanden ter hoogte van de perceelsgrenzen zijn afgewerkt met geprofileerde metaalplaten, bruin van kleur. Ter hoogte van de linker perceelsgrens is daarboven doorzichtige golfplaten aangebracht om licht binnen te brengen.

Het lagere gedeelte (dubbele paardenbox) heeft een rechthoekig grondplan, ten opzichte van de linker perceelsgrens 3,35 m diep, 7,20 m breed. Dit gedeelte is afgewerkt met een dak uit golfplaten dat zowel naar het binnenplein als naar de linker perceelsgrens, maximaal 3,20 hoog, ter hoogte van het binnenplein zo'n 0,80 m overkragend. De wanden zijn afgewerkt met hout.

Waar de hoge constructie overgaat in de lagere, is de buitenwand bekleed met grijs plaatmateriaal.

De vrijstaande paardenstal (dubbele paardenbox), gelegen vooraan het perceel, heeft een rechthoekig grondplan, ten opzichte van de voorste perceelsgrens 3,35 m diep, 7,20 m breed. Dit gedeelte is afgewerkt met een dak uit golfplaten dat zowel naar de voorste perceelsgrens als naar het binnenplein afhelt, maximaal 3,20 hoog, aan de zijde van het binnenplein zo'n 0,80 m overkragend. De wanden zijn afgewerkt met hout.

Rechts op het terrein werd een buitenpiste aangelegd, ten opzichte van de voorste perceelsgrens, 40,00 m breed en 20,00 m diep.

...

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 juni 2017 tot en met 25 juli 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert op 18 juli 2017 ongunstig:

“...

Voorliggende aanvraag gaat niet ontegensprekelijk uit van een volwaardige en professionele paardenfokkerij (paardenfokkerij, paardenmelkerij, dekhengstenhouderij met KI-centrum, opfokstal), de enige vorm van paardenhouderij die onder landbouwactiviteiten kan gevat worden. Elke andere vorm van paardenhouderij, ongeacht het beroepsmatig karakter, wordt beschouwd als een zonevreemde activiteit in agrarisch gebied.

De omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (8 juli 1997) stelt dat stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden nog kunnen worden beschouwd als para-agrarische ondernemingen, doch waarvan het para-agrarisch karakter al heel wat minder evident is. Echter, de para-agrarische bedrijven met meer dan 10 paarden zijn slechts een interpretatie onder de vorm van een omzendbrief bij de toepassing van de gewestplannen, en dus zonder juridisch karakter. Bovendien stelt artikel 9 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling

van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, dat wel een juridische vergunningsgrond heeft, dat bestaande en voormalige landbouwbedrijfsgebouwen van functie kunnen wijzigen naar paardenhouderij, dierenpensions, centra voor dierentherapie,... Hierdoor wordt dus ontegensprekelijk aangegeven dat paardenhouderijen, ongeacht hun omvang of beroepsmatig karakter, als zonevreemd moeten beschouwd worden in het agrarisch gebied.

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

Een paardenpension wordt beschouwd als een zonevreemde activiteit die enkel toelaatbaar is in bestaande vergunde bedrijfsgebouwen. Uitbreidingen worden niet toegelaten.

*Gelet op voorgaande afwegingen verstrekt het Departement Landbouw en Visserij een ongunstig advies betreffende voorliggende aanvraag.
...*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 augustus 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 4 september 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 13 oktober 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale dienst Landbouw en Platteland adviseert op 5 december 2017 ongunstig:

“ ...

Situatieschets

Op een voormalige kleinschalige hoeve baat dhr Van Royen een paardenhouderij uit. Het bedrijf bestaat uit de oude stal, ingericht met een aantal paardenboxen, een aangebouwde vroegere veldschuur/machineberging, eveneens ingericht met paardenboxen en uitgebreid met houten paardenboxen. Aan de andere zijde van het bedrijf is er een bestaande veldschuur voor opslag van hooi en stro en een buitenpiste.

De aanvrager beschikt over ruim 25 ha grasland, eigen weiden en gehuurde (maai)weiden.

Aanvankelijk was de paardenhouderij een nevenactiviteit bij een loon-en grondwerkbedrijf. De laatste jaren zijn grondwerk en loonwerk verminderd ten voordele van de paardenhouderij.

Op de locatie zijn er 25 paardenboxen aanwezig, waarvan er 8 in de te regulariseren bijgebouwen gelegen zijn en 17 in de bestaande oude hoeve.

Uit het plaatsbezoek, het dossier en de bijkomend aangeleverde documenten, lijkt de paardenhouderij momenteel de belangrijkste activiteit op deze locatie te zijn. De appellant wenst de paardenfokkerij verder uit te bouwen. Hij zou daarvoor nu over 9 eigen paarden

beschikken waaronder 6 merries waar hij volgend jaar 5 veulens van verwacht. De andere boxen zijn verhuurd aan particulieren als pension. Het paardenpension is de belangrijkste activiteit binnen de paardenhouderij op dit bedrijf (zowel naar inkomen als naar werkvolume). Van het loonwerk (economisch de belangrijkste activiteit vroeger) was bij het plaatsbezoek op de site niets meer te merken.

Achter de stallen in de paddocks zijn hoogstamfruitbomen aangeplant. Voor de verzorging van de paarden wordt samen gewerkt met "Steunpunt Groene Zorg" als zorgboerderij.

De uitbreiding is gerealiseerd op ca een halve meter van de perceelsgrens. Het achterste gebouw (het voormalige afdak voor de landbouwmachines) is weinig kwalitatief afgewerkt en is door de inplanting, nagenoeg op de perceelsgrens, niet in te kleden in het landschap.

De buitenpiste is een eenvoudige piste van 800 m² met aangevoerd zand en een omheining waar de appellant zijn eigen paarden kan bereiden en de klanten de kans kan geven te trainen. Er zouden geen rijlessen gegeven worden.

De uitbreiding met de 8 paardenboxen staat in functie van de pensionactiviteit en is als zonevreemde uitbreiding in principe niet vergunbaar, behalve als functiewijziging in bestaande vergunde gebouwen (de boxen in de oude stal zijn dan ook geen probleem en in die zin niet opgenomen in de regularisatieaanvraag). Het achterste, plaatstalen gedeelte van de uitbreiding is weinig kwalitatief en met weinig zorg gerealiseerd en door de korte afstand tot de perceelsgrens niet verder in te kleden in het landschap. De houten bijgebouwen zijn lager en zijn wel proper afgewerkt, maar ze staan eveneens erg dicht bij de perceelsgrens en zijn zonder vergunning opgetrokken.

Voor zover de piste enkel gebruikt wordt voor het trainen van de paarden die op het bedrijf gestald zijn en niet voor rijlessen of andere manege-activiteiten kan ze aanvaard worden.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 januari 2018 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

2 Motivering

...

2.4 De juridische aspecten

De hamvraag in deze is in hoeverre het gevraagde in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, betreft het hier een aanvraag in functie van een activiteit die verenigbaar is met de bestemmingsbepalingen van het agrarisch gebied?

Het departement Landbouw & Visserij is van oordeel dat deze vraag negatief dient beantwoord te worden.

Naar aanleiding van een vorige aanvraag werd onderzocht door de provinciale dienst Landbouw en Platteland in hoeverre het betrokken bedrijf al dan niet zone-eigen is. Op 5 september 2016 werd volgend advies verstrekt:

"...

BVBA Theo van Royen

Theo van Royen baat de bvba "Landbouw-en grondwerken van Royen Theo" uit. De zetel was voorheen gevestigd in Veldekensstraat 266/1 te Zele. De zetel in de Veldekenstraat 266/1 werd volgens de exploitant verkocht in 2011.

Volgens koopakte werd het woonhuis met aanhorigheden op het adres Heikantstraat 70 te Overmere aangekocht door Theo Van Royen op 13 oktober 2011. De locatie aan de overkant van de straat met de gebouwen (Biesbochtstraat +36 te Zele) werd volgens de koopakte aangekocht door de BVBA op 13 oktober 2011. Op 1 november 2011 is de zetel van de bvba verplaatst naar het adres Heikantstraat 70 te Berlare. De naam en statuten van het bedrijf omvatten zowel landbouwloonwerken als allerlei grondwerken. De facturen van 2012 in de bijlage geven aan dat het gros van de opdrachten en inkomsten dat jaar afkomstig waren van landbouwloonwerk. De hoofdactiviteiten van de BVBA waren toen: het vervoer van drijfmest en vaste mest, het injecteren van drijfmest, het zaaien van bieten mais, gras en granen, meststoffen strooien, gewasbescherming uitvoeren en landbouwgronden zaai-klaarleggen. Het loonwerk van de BVBA kan beschouwd worden als een landbouwaanverwante activiteit.

Het dossier bevat de jaarrekening van de BVBA van 2010 en 2011 en de facturen van het werkjaar 2012 waaruit blijkt dat er voldoende opdrachten waren om van een volwaardig loonwerkbedrijf te spreken.

Ook na de reorganisatie van het bedrijf blijven de activiteiten voldoende groot en arbeidsintensief om als volwaardig bedrijf beschouwd te worden.

Locatieomschrijving - plaatsbezoek

Het terrein van Biesbochtstraat 36 omvat 3 gebouwen: een paardenstalling en twee oude open loodsen links en rechts van de paardenstalling. Naast de 3 gebouwen is er ook een buitenpiste en zijn er een aantal paddocks ingericht die nu aangevuld zijn met een aantal hoogstamfruitbomen.

Er is geen grote loods voor de stalling van de landbouwvoertuigen voor het loonwerk aanwezig. Dit materiaal is tegenwoordig beperkt in aantal (vnl 2 tractoren met respectievelijk een kipper en een spuittoestel) en is het hele seizoen aan het werk en staat buiten het seizoen op het erf.

Ondanks dat er tussen beide eigendommen een straat en een gemeentegrens loopt, kan er in praktijk vanuit de woning (Heikantstraat 70) perfect toezicht en exploitatie van het bedrijf gebeuren.

Advies

De woning wordt door de aanvrager aangevraagd als bedrijfswoning ivm toezicht en exploitatie van de bedrijfszetel aan de overkant van de straat. Een nieuwe exploitantenwoning wordt enkel aanvaard bij een volwaardig (landbouw)bedrijf. Het bedrijf met loonwerk en paardenhouderij kan aanzien worden als een volwaardige combinatie van een agrarische en een landbouwaanverwante activiteit. Het gaat ook om de verbouwing van een bescheiden bestaande woning van voor de stedenbouwwet (reeds op kaarten zichtbaar rond 1850) van waaruit toezicht en exploitatie van de landbouw(aanverwante)activiteiten perfect mogelijk is. Door het gebruik van deze bestaande woning als bedrijfswoning wordt vermeden dat er een nieuwe bedrijfswoning gebouwd wordt bij de stallingen. De werken veroorzaken geen schade aan landbouwstructuren en storen de agrarische dynamiek niet waardoor de dienst Landbouw en Platteland een gunstig advies geeft in dit dossier."

Er werd aan de provinciale dienst Landbouw en Platteland gevraagd op basis van voorliggende aanvraag een geactualiseerd advies uit te brengen.

Op 5 december 2017 werd door de dienst Landbouw en platteland van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen een ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag, welke luidt als volgt:

...

Dat uit dit advies mag blijken, dat de regularisatie van de paardenstallen niet voor vergunning vatbaar is. Ook het departement Landbouw en Visserij bracht op 18 juli 2017 een ongunstig advies uit,

Rechts op het terrein werd een buitenpiste aangelegd, ten opzichte van de voorste perceelsgrens, 40,00 m breed en 20,00 m diep. De buitenpiste is een eenvoudige piste van 800 m² met aangevoerd zand en een omheining waar de appellant zijn eigen paarden kan bereiden en de klanten de kans kan geven te trainen. Het paardenpension is de

belangrijkste activiteit binnen de paardenhouderij op dit bedrijf (zowel naar inkomen als naar werkvolume). Van het loonwerk (economisch de belangrijkste activiteit vroeger) was bij het plaatsbezoek op de site niets meer te merken. De piste staat bijgevolg tevens in voor het berijden van de paarden gestald in het paardenpension. In het kader van voorliggende aanvraag dient eveneens de piste geweigerd te worden.

De aanleg van een piste kan, naar aanleiding van een nieuwe aanvraag, waarin duidelijkheid wordt verstrekt over wat er met de niet geregulariseerde bijgebouwen gebeurt, onderworpen worden aan een nieuw onderzoek.

...

De tussenkomenende partijen dienen op 5 januari 2018 een replieknota in ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Na de hoorzitting van 9 januari 2018 willigt de verwerende partij het beroep op 25 januari 2018 gedeeltelijk in en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de buitenpiste. De andere elementen van de aanvraag worden uit de vergunning gesloten. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

2. Motivering

...

2.4 De juridische aspecten

De hamvraag in deze is in hoeverre het gevraagde in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, betreft het hier een aanvraag in functie van een activiteit die verenigbaar is met de bestemmingsbepalingen van het agrarisch gebied?

Het departement Landbouw & Visserij is van oordeel dat deze vraag negatief dient beantwoord te worden.

Naar aanleiding van een vorige aanvraag werd onderzocht door de provinciale dienst Landbouw en Platteland in hoeverre het betrokken bedrijf al dan niet zone-eigen is. Op 5 september 2016 werd volgend advies verstrekt:

...

Er werd aan de provinciale dienst Landbouw en Platteland gevraagd op basis van voorliggende aanvraag een geactualiseerd advies uit te brengen.

Op 5 december 2017 werd door de dienst Landbouw en platteland van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen een ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag, welke luidt als volgt:

...

Na de hoorzitting werd nog teruggekoppeld met de dienst Landbouw en Platteland, die voormeld advies bevestigden.

Dat uit dit advies mag blijken, dat de regularisatie van de paardenstallen niet voor vergunning vatbaar is. Ook het departement Landbouw en Visserij bracht op 18 juli 2017 een ongunstig advies uit,

Rechts op het terrein werd een buitenpiste aangelegd, ten opzichte van de voorste perceelsgrens, 40,00 m breed en 20,00 m diep. De buitenpiste is een eenvoudige piste van 800 m² met aangevoerd zand en een omheining waar de appellant zijn eigen paarden kan

bereiden en de klanten de kans kan geven te trainen. Een dergelijke piste kan worden aanvaard, gelet op de bestaande stallen, die gebruikt worden voor paarden.

Een nieuwe aanvraag waarin duidelijk aangetoond wordt dat het gevraagde binnen het toepassingsgebied valt van art. 4.4.8/2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

Nu is evenwel niet duidelijk of het aansluit bij de bestaande stal en of alles samen onder de 200m² blijft.

Indien overtuigend kan aangetoond worden dat het om beroepslandbouw gaat (een volwaardige paardenfokkerij) kan een uitbreiding overwogen worden, als het geheel op een ruimtelijk esthetisch verantwoorde manier ingepast en afgewerkt wordt.

...

Dat is de bestreden beslissing.

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

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, 4.7.21 en 4.7.23 VCRO, van het gewestplan Dendermonde, van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Zij zet uiteen:

“ ...

13. Het advies van het departement Landbouw en Visserij stelt vast dat een paardenpensioen niet kan worden vergund :

... ”

De provinciale dienst Landbouw en Visserij stelt in het advies van 5 december 2017 vast:

... ”

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in zijn verslag dan ook vast, met verwijzing naar deze adviezen, dat de paardenstallen niet voor vergunning vatbaar zijn.

De deputatie herneemt deze bewoordingen op identieke wijze (en heeft zelfs na de hoorzitting blijkbaar nog aan de dienst Landbouw en Platteland de bevestiging van het advies gevraagd).

De deputatie is dus ook van mening dat de paardenhouderij een zonevreemde activiteit is in agrarisch gebied. Dienvolgens is een uitbreiding van deze zonevreemde activiteit niet mogelijk.

De stallen waarvoor een regularisatievergunning wordt gevraagd zijn een uitbreiding van deze zonevreemde activiteit en zijn derhalve niet vergunbaar.

De deputatie volgt dit standpunt volledig.

14. Wat de buitenpiste (40m breed en 20m diep) betreft, waarvoor eveneens een regularisatievergunning wordt gevraagd, en die ook enkel als een uitbreiding van de zonevreemde activiteit kan worden beschouwd, verleent de deputatie weliswaar toch de vergunning.

De buitenpiste wordt nochtans opgericht in functie van de pensionactiviteit. Zij staat in voor het berijden van de paarden in het paardenpension. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt terecht :

“Rechts op het terrein werd een buitenpiste aangelegd, ten opzichte van de voorste perceelsgrens 40,00 m breed en 20,00 m diep. De buitenpiste is een eenvoudige piste van 800 m² met aangevoerd zand en een omheining waar de appellant zijn eigen paarden kan berijden en de klanten de kans kan geven te trainen. Het paardenpension is de belangrijkste activiteit binnen de paardenhouderij op dit bedrijf (zowel naar inkomen als naar werkvolume). Van het loonwerk (economisch de belangrijkste activiteit vroeger) was bij het plaatsbezoek op de site niets meer te merken. De piste staat bijgevolg tevens in voor het berijden van de paarden gesteld in het paardenpension. In het kader van voorliggende aanvraag dient eveneens de piste geweigerd te worden.”

De buitenpiste is derhalve niet vergunbaar.

De deputatie volgt volledig het standpunt dat de regularisatie van de paardenstallen voor paardenpension niet voor vergunning vatbaar is. Zij verwijst hiervoor, zoals ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, naar het advies van de provinciale dienst Landbouw en Visserij en naar dit van het departement Landbouw en Visserij.

Toch besluit zij, in strijd met dit verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dat de paardenpiste wel vergunbaar is. Zij neemt de tekst van dit verslag deels over en besluit dan dat een dergelijke piste kan worden aanvaard, gelet op de “bestaande stallen die gebruikt worden voor paarden”.

“Dat uit dit advies mag blijken dat de regularisatie van de paardenstallen niet voor vergunning vatbaar is. Ook het departement Landbouw en Visserij bracht op 18 juli 2017 een ongunstig advies uit.

Rechts op het terrein werd een buitenpiste aangelegd, ten opzichte van de voorste perceelsgrens 40,00 m breed en 20,00 m diep. De buitenpiste is een eenvoudige piste van 800 m² met aangevoerd zand en een omheining waar de appellant zijn eigen paarden kan berijden en de klanten de kans kan geven te trainen. Een dergelijke piste kan worden aanvaard, gelet op de bestaande stallen die gebruikt worden voor paarden.”

De deputatie gaat volledig voorbij aan de inhoud van de adviezen waar zij zich op baseert en in het bijzonder aan de motivering van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Er wordt geen rekening gehouden met het feit dat de gevraagde uitbreiding uitsluitend is bedoeld voor pensionactiviteiten, wat niet vergunbaar is en waardoor ook de rijpiste – die kadert binnen deze activiteiten – onvergunbaar is.

De motivering “gelet op de bestaande stallen die gebruikt worden voor paarden” is absoluut niet voldoende om het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar te weerleggen.

Nog minder blijkt hieruit of uit een andere passage van het bestreden besluit op basis van welke bepalingen en regelgeving de deputatie meent dat de rijpiste, als uitbreiding van de zonevreemde activiteit van paardenpension, toch kan worden vergund.

Gelet op het feit dat het verslag adviseerde de piste niet te vergunnen, met verwijzing naar andere ongunstige adviezen, noodzaakte de deputatie concreter, zorgvuldiger en preciezer te motiveren. De motiveringsplicht is in dat geval immer strenger.

...

De verwerende partij repliceert dat een dergelijke buitenpiste aanvaard kan worden, gelet op de bestaande stallen die gebruikt worden voor paarden. De verzoekende partij zou dit gegeven niet weerleggen.

De verzoekende partij betwist in haar wederantwoordnota dat zij die motivering niet weerlegt. Zij verwijst naar haar uiteenzetting in het verzoekschrift. Het is veeleer de verwerende partij die er niet in slaagt de kritiek op deze overwegingen in de bestreden beslissing te weerleggen.

Beoordeling door de Raad

1.

Het aangevraagde betreft het regulariseren van paardenstallen en een buitenpiste. Het wordt niet betwist dat het gevraagde gelegen is in agrarisch gebied.

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt onder meer:

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

De vergunningverlenende overheid, die over een aanvraag op grond van deze bepaling beschikt, dient na te gaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk landbouwbedrijf gaat, met andere woorden of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de betrokken bouwwerken wel degelijk een landbouwbestemming hebben. Aan de hand van gegevens van het dossier dient de vergunningverlenende overheid zich ervan te vergewissen of het gevraagde wel degelijk in agrarisch gebied thuishoort.

Hoewel in de eerste plaats de aanvrager de constructie kwalificeert waarvoor hij de (regularisatie)vergunning aanvraagt, komt het nadien de vergunningverlenende overheid toe uit te maken welke het werkelijke gebruik is waartoe de bouwwerken bestemd zijn en te onderzoeken, zowel in feite als in rechte, of de aanvraag planologisch toelaatbaar is.

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

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de hamvraag in deze zaak is of de aanvraag in functie staat van een activiteit die verenigbaar is met de bestemmingsbepalingen van het agrarisch gebied.

Uit de gegevens van het dossier, zoals aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat zowel verschillende adviesinstanties als het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag op dat punt ongunstig hebben beoordeeld.

In zijn advies van 18 juli 2017 stelt het departement Landbouw en Visserij dat de voorliggende aanvraag niet ontegensprekelijk uitgaat van een volwaardige en professionele paardenfokkerij (paardenfokkerij, paardenmelkerij, dekhengstenhouderij met KI-centrum, opfokstal) en dat een paardenpension een zonevreemde activiteit is die enkel toelaatbaar is in bestaande vergunde bedrijfsgebouwen en dat uitbreidingen niet worden toegelaten.

Zowel in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige aanvraag als in de bestreden beslissing wordt verwezen naar een advies van de provinciale dienst Landbouw en Platteland van 5 september 2016 over een vorige aanvraag van de eerste tussenkomende partij. Die aanvraag had betrekking op de bedrijfswoning van de tweede tussenkomende partij, die gelegen is aan de andere zijde van de weg. De dienst kwam toen tot de conclusie dat de activiteiten van de tweede tussenkomende partij hoofdzakelijk bestaan uit landbouwloonwerk (vervoer van drijfmest en vaste mest, het injecteren van drijfmest, het zaaien van bieten, maïs, gras en granen, het strooien van meststoffen, het uitvoeren van gewasbescherming en het zaai-klaarleggen van landbouwgronden) en een paardenhouderij, en aanzien konden worden als een volwaardige combinatie van een agrarische en landbouwaanverwante activiteit.

Aan de provinciale dienst Landbouw en Platteland werd gevraagd om een nieuw advies te verlenen over de regularisatieaanvraag van de eerste tussenkomende partij.

In dit nieuwe advies stelt de dienst dat de paardenhouderij aanvankelijk een nevenactiviteit was bij de loon- en grondwerkactiviteiten maar dat de laatste jaren het loon- en grondwerk verminderd zijn ten voordele van de paardenhouderij, dat uit het plaatsbezoek, het dossier en de aangeleverde documenten blijkt dat de paardenhouderij momenteel de belangrijkste activiteit is. Er wordt vastgesteld dat op de betrokken locatie 25 paardenboxen aanwezig zijn, waarvan er acht in de te regulariseren bijgebouwen gelegen zijn en 17 aan de overzijde van de weg, dat de eerste tussenkomende partij de paardenfokkerij verder wenst uit te bouwen, dat zij daarvoor nu over 9 eigen paarden beschikt waaronder 6 merries waar volgend jaar 5 veulens van verwacht worden, dat de andere boxen verhuurd zijn aan particulieren als pension en dat het paardenpension de belangrijkste activiteit binnen de paardenhouderij is, zowel naar inkomen als naar werkvolume. Van het loonwerk was bij het plaatsbezoek niets meer te merken.

De provinciale dienst komt tot de conclusie dat de uitbreiding met acht paardenboxen in functie staat van de pensionactiviteit en als zonevreemde uitbreiding in principe niet vergunbaar is, behalve als functiewijziging in de bestaande vergunde gebouwen.

Wat betreft de buitenpiste stelt de provinciale dienst dat de buitenpiste een eenvoudige piste is waar de eerste tussenkomende partij haar paarden kan berijden en de klanten de kans kan geven te trainen. Er zouden geen rijlessen gegeven worden. Voor zover de piste enkel gebruikt wordt voor het trainen van de paarden die op het bedrijf gestald zijn en niet voor rijlessen of andere manège-activiteiten, kan ze aanvaard worden.

3.

Wat betreft de regularisatie van de paardenstallen oordelen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij eensluidend. Zij volgen het advies van de provinciale dienst Landbouw en Platteland, die, zoals blijkt uit de bestreden beslissing, haar advies bevestigd heeft na de hoorzitting, en oordelen dat deze paardenstallen niet voor vergunning vatbaar zijn.

Wat betreft de buitenpiste benadrukt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het paardenpension de belangrijkste activiteit is binnen de paardenhouderij en dat van loonwerk niets meer te merken was bij het plaatsbezoek op de site. De piste staat volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijgevolg ook in voor het berijden van de paarden gestald in het paardenpension en moet derhalve eveneens geweigerd worden.

De verwerende partij oordeelt daarentegen dat een dergelijke piste aanvaard kan worden “*gelet op de bestaande stallen, die gebruikt worden voor paarden*”. Het is de Raad niet duidelijk hoe de verwerende partij er toe komt dit te stellen, terwijl ze tegelijkertijd stelt dat de paardenstallen, die evenzeer gebruikt worden voor paarden, niet voor vergunning vatbaar is. Indien de verwerende partij tot de conclusie komt dat de stallen niet in functie staan van een agrarische activiteit, blijkt uit de hiervoor aangehaalde motivering niet hoe de verwerende partij dan wel tot de conclusie komt dat de paardenpiste wel in functie daarvan staat.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet dienen de kosten van het beroep ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De kosten die in de onderliggende zaak, omwille van de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht voor de verzoekende partij, beperkt zijn tot de gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, dienen ten laste gelegd te worden van de verwerende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Theo Van Royen en de bvba Landbouw & Grondwerken Theo Van Royen is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 januari 2018, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een buitenpiste en de andere elementen van de aanvraag uit de vergunning gesloten, op de percelen gelegen te 9240 Zele, Biesbochtstraat +36, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 0174C en 0174D.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen 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 een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 mei 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ