

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0102 van 3 maart 2015  
in de zaak 1314/0289/A/2/0250

*In zake:* de heer **Marcel RAYEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Gerald KINDERMANS  
kantoor houdende te 3870 Heers, Steenweg 161  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
de heer Tom ROOSEN

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 januari 2014, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 21 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lummen van 9 juli 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van bestaande toestand, alsook het verwijderen van de manège en de bedrijfslocatie voor grondwerken.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3560 Lummen, Paalstraat 7 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummers 144D, 147E, 146G02, 146H02, 146T en 146V.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 februari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

advocaat Gerald KINDERMANS die verschijnt voor de verzoekende partij en de heer Tom ROOSEN die verschijnt voor de verwerende partij zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### III. FEITEN

Op 26 februari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lummen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van bestaande toestand, alsook het verwijderen van de manège en de bedrijfslocatie voor grondwerken”*. De betrokken gebouwen en percelen kennen een lange voorgeschiedenis.

Volgens de beschrijvende nota bij de aanvraag omvat de aanvraag het volgende:

- Regularisatie van een woning en uitbreiding met veranda
- Regularisatie en aanpassing van vijver tot bezinkingsvijver met rietveld
- Regularisatie omheining weide
- Verwijderen van alle “woonfunctie” uit de oorspronkelijke bedrijfswoning met stal, en herbestemming naar bijgebouw met berg- en stalfunctie
- Verwijderen van alle “grondwerkers-activiteit” en “recreatieve manège-activiteit” uit de loods

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in agrarisch gebied. Dit agrarisch gebied is bij besluit van de Vlaamse regering van 19 juli 2007 herbevestigd.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 maart 2013 tot en met 23 april 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 5 april 2013 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lummen weigert op 9 juli 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“...

*Overwegende dat volgens de beschrijvende nota bij het dossier o.a. blijkt dat de grondwerkersactiviteiten van de zoon ter plaatse niet meer zouden plaatsvinden en uit de*

loods zouden verdwijnen waarna deze zal omgevormd worden tot een overdekte rijpiste/opslag hooi en landbouwmachines, dat de oude bedrijfswoning wordt omgevormd naar berging en stal, dat de siervijver zal aangepast worden en in oppervlakte afneemt.

Overwegende dat in de beslissing van de deputatie van 18/1/2012 terecht wordt aangehaald dat in 1976 de vergunning voor de woning op huisnr 6 werd afgeleverd onder voorwaarde dat de bestaande woning gelijktijdig zou worden gesloopt of omgevormd tot bedrijfsgebouw (bij het toenmalig landbouwbedrijf); dat er ter plaatse echter geen activiteit meer gerelateerd is aan de landbouw waardoor de voormalige woning bijgevolg dient afgebroken te worden of mee opgenomen te worden als bedrijfsgebouw van een landbouwbedrijf of een aan de landbouw gerelateerd bedrijf.

Overwegende dat huidige woning op huisnummer 6 een zonevreemde woning betreft gezien er ter plaatse geen landbouwactiviteiten meer aanwezig zijn. Voorgestelde herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar berging/stalling bij de zonevreemde woning voldoet niet aan de voorwaarde zoals opgenomen binnen de vergunning van 1976. Een bestendiging van de voormalige bedrijfswoning als berging/stal bij een louter zonevreemde woning is evenmin aanvaardbaar en voldoet bovendien niet aan de regelgeving inzake zonevreemde woningen.

Overwegende dat aangezien er niet voldaan is aan de verleende vergunning van 1976, de gewijzigde inplanting en uitbreiding van de woning op huisnummer 6 niet kunnen geregulariseerd worden.

Overwegende dat op 15/5/2006 een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het bouwen van een paardenstal met grondoppervlakte van 319m<sup>2</sup> (5,30m op 60,20m) bestaande uit 17boxen, voederlokaal en zadelkamer aansluitend op de vergunde loods, dat deze vergunning voor het bouwen van een paardenstal werd afgeleverd in toepassing van de omzendbrief R0/2002/01 van 25/1/2002 inzake richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren geen betrekking hebbend op de effectieve beroepslandbouwbedrijven, dat de inrichting van de voormalige bedrijfswoning als bijkomende stalling voor 4 paarden met zadelkamer niet te rechtvaardigen is gelet op de vergunning van 15/5/2006 voor het bouwen van een paardenstal voor hobbydoeleinden, dat bovendien geen geldige eigendomsbewijzen voor het houden van paarden aan het dossier werden bijgevoegd en uit de nota blijkt dat aanvrager niet voldoende grasweide voor 21 paarden ter beschikking heeft.

Overwegende dat het bestendigen van de voormalige bedrijfswoning voor hobbydoeleinden niet te rechtvaardigen is, dat in de bestaande loods voldoende ruimte aanwezig is om de opslag voor imkerij, tuinberging, kippenhok en zelfs het stallen van paarden (indien deze te verantwoorden zouden zijn) te voorzien.

Overwegende dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is binnen een door de Vlaamse Regering herbevestigd agrarisch gebied. Het bestendigen van de activiteiten en de onvergunde constructies ter plaatse is onmiskenbaar schadelijk voor de agrarische structuur.

Overwegende dat het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij dd. 5/4/2013 volgende stelt:

"De aanvrager (70 jaar) en pensioengerechtigd zal geen betekenisvolle landbouwactiviteit meer ontwikkelen om de voorgestelde constructies alsnog te

*regulariseren. Bij de oprichting van de tweede woning in 1976 moest de oorspronkelijke woning worden afgebroken of herbestemd naar bedrijfsruimte. Dit werd in de praktijk niet uitgevoerd. De garanties om deze woning nu te herbestemmen in kader van een louter hobbyactiviteit (opslag imkerij) is onvoldoende. Aanvrager heeft in verleden meermaals loze beloftes gemaakt betreffende deze constructie. Het verwijderen van de manege en grondwerkactiviteiten zijn dan ook erg ongeloofwaardig. De zoon van de aanvrager is grondwerker en zou zijn verhuisd naar de Steengroefstraat 95 te BERINGEN. Nochtans betreft dit tevens een residentiële inplanting in agrarisch gebied zonder bedrijfsruimten. De constructies die illegaal werden opgericht en niet als vergund geacht beschouwd worden, moeten worden afgebroken i.p.v. te regulariseren. Indien er voor deze inplanting een herstellvordering werd uitgesproken moet deze ook worden uitgevoerd. De regularisatie kan in kader van de ontwikkelde landbouwaanverwante activiteit (paardenhouderij) niet worden aangenomen. Het jongste paard op deze inplanting aanwezig dateert uit 2006 (zie dossierstukken). Er is hier duidelijk geen volwaardige fokkerijactiviteit aanwezig om een overdekte binnenpiste te kunnen verantwoorden...."*

*Overwegende dat om alle voorgaande redenen dit advies volledig wordt bijgetreden.*

### **Algemene conclusie**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.*

*Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.*

*Ongunstig voor het regulariseren van bestaande toestand alsook het verwijderen van de manege en de bedrijfslocatie voor grondwerken.*

*...*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 13 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 oktober 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 21 november 2013 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*" ...*

*Overwegende dat een paardenhouderij met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit gericht is op het fokken van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, als een dergelijk para-agrarisch bedrijf wordt beschouwd minder afgestemd op de grondgebonden landbouw; dat in de verklarende nota bij het dossier gesteld wordt dat de paarden gehouden worden in het kader van particulier gebruik; dat de heer Erwin Rayen een sportruiter is die in competitieverband aan jumpings deelneemt en hier zijn paarden stalt; dat de activiteiten zich duidelijk situeren binnen de recreatieve sfeer en niet binnen een aan de landbouw gerelateerde functie; dat volgens de permanente rechtspraak van de Raad van State een recreatief gebruik strijdig is met de voorschriften van het gewestplan voor het agrarisch gebied;*

*Overwegende dat volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) de percelen zich centraal in een landbouwkerngebied situeren; dat de doelstelling is om deze*

gebieden optimaal te vrijwaren voor de beroepslandbouw (p.187-188); dat volgende initiatieven onder andere worden vooropgesteld :

- een stringent vergunningenbeleid en een strenge handhaving om alle nieuwe vergunningsplichtige niet-landbouwactiviteiten te weren;
- een degelijke ruimtelijke afweging die erop gericht is aantasting van de landbouwstructuur zelf tegen te gaan;
- een informatiebeleid en ontmoedigingsbeleid ten overstaan van elk zonevreemd gebruik;

Overwegende dat de woning gebouwd werd in spiegelbeeld ten opzichte van het vergund ontwerp; dat aan de achterzijde een veranda en een overdekt terras werd gebouwd zonder vergunning; dat de vergunning voor de nieuwe woning verleend werd onder voorwaarde dat de bestaande woning gelijktijdig zou worden gesloopt of omgevormd tot bedrijfsgebouw; dat dit laatste dient geïnterpreteerd te worden als een bedrijfsgebouw bij het toenmalige landbouwbedrijf; dat momenteel er geen activiteit meer gerelateerd is aan de landbouw; dat aangezien op dit ogenblik niet aan de voorwaarden van de verleende vergunning is voldaan, de gewijzigde inplanting en uitbreiding van de woning niet geregulariseerd kan worden; dat eerst de voormalige woning afgebroken dient te worden of mee opgenomen te worden als bedrijfsgebouw van een landbouwbedrijf;

Overwegende dat volgens de beschrijvende nota de oppervlakte van de siervijver gereduceerd wordt van 214m<sup>2</sup> naar een bezinkingsvijver van 123m<sup>2</sup> en een rietveld van 91m<sup>2</sup>; dat dergelijke vijver niet meer als een 'siervijver' beschouwd kan worden bij een normale tuinuitrusting; dat de vijver niet in functie staat van een landbouwbedrijf of aan de landbouw gerelateerde functie en strijdig is met de gewestplanbestemming; dat de verwijzing naar de hemeiwaterverordening niet aangenomen kan worden; dat een vijver niet beschouwd kan worden als een waterdoorlaatbare infiltratievoorziening; dat daarenboven het formulier betreffende de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater foutief werd ingevuld;

Overwegende dat zoals reeds gesteld werd de vergunning voor de nieuwe woning verleend onder voorwaarde dat de bestaande woning gelijktijdig zou worden gesloopt of omgevormd tot bedrijfsgebouw; dat dit laatste geïnterpreteerd dient te worden als een bedrijfsgebouw bij het toenmalige landbouwbedrijf; dat momenteel er geen activiteit meer gerelateerd is aan de landbouw; dat een omvorming naar een bijgebouw met berg- en stalfunctie bij de woning niet voldoet aan de voorwaarden in de verleende vergunning en ook niet mogelijk is volgens de bepalingen inzake de basisrechten voor zonevreemde woningen, opgenomen in de VCRO;

Overwegende dat we uit het dossier kunnen afleiden dat de paardenactiviteiten zich duidelijk binnen de recreatieve sfeer en niet binnen een aan de landbouw gerelateerde functie situeren; dat binnen het door de Vlaamse Regering herbevestigd agrarisch gebied en binnen de landbouwkerngebieden overeenkomstig het GRS enkel landbouw- of aan de landbouw gerelateerde functies kunnen worden aanvaard; dat de vergunde paardenstal in 2006 vergund is op basis van de omzendbrief R0/2002/01 betreffende de 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 volgende uitdrukkelijke voorwaarden in de vergunning werden opgenomen :

- *de bestaande landbouwloods die uitgebreid wordt, dient haar bestemming van landbouwloods effectief te behouden. De loods mag geenszins een recreatieve bestemming (manege) krijgen;*
- *de voorziene beplanting dient uitgevoerd het eerstvolgende plantseizoen na de ingebruikname van de stallen. Er dient een keuze gemaakt uit streekeigen plantensoorten;*

*dat aangezien niet aan de eerste voorwaarde van de vergunning werd voldaan de paardenstal momenteel niet als vergund te beschouwen is; dat de recreatieve bestemming, gelet op de planningscontext en de bestemming overeenkomstig het gewestplan, ter plaatse niet geregulariseerd kan worden;*

*Overwegende dat de oude bedrijfswoning nog steeds in gebruik is als woning hetgeen een bouwovertreding inhoudt op de vroegere vergunning voor de nieuwe woning, er geen regularisatie voor de nieuwe woning kan verleend worden vooraleer aan de voorwaarde van de vergunning van 27/09/1976 wordt voldaan;*

*Overwegende dat de landbouwloods overeenkomstig de vergunning van 15/05/2006 voor de paardenstal haar functie dient te behouden;*

*Overwegende dat het beroep niet wordt ingewilligd;  
dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd;  
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 9 maart 2012 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 18 januari 2012 waarbij het regulariseren van een woning en het bouwen van een loods, voor de bestemmingswijziging van een boerderij en loods en voor het regulariseren van een rijpiste en vijver werd geweigerd. Van dit beroep, dat bij de Raad geregistreerd werd onder het rolnummer 1112/0517/A/2/0461, werd door de verzoekende partij afstand gedaan, waarvan akte werd genomen bij arrest van 10 februari 2015 met nummer A/2015/0052.

Bij arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen van 8 oktober 2014 werd de verzoekende partij veroordeeld tot volgende herstellvordering: het verwijderen van de vijver zonder oeverversteving, het verwijderen van de vrachtwagens en machines van het terrein, het omvormen van de manège naar een landbouwloods met landbouwfunctie en het uitvoeren van de voorziene beplanting overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning van 15 mei 2006.

In dit arrest werd vastgesteld dat er voor de omheining rond de weide geen vergunningsplicht bestaat, dat de betonplaat, afkomstig van een oude varkensstal werd afgebroken, samen met de naastliggende varkensstal en de ophoging en de aanleg van een zandpiste, dienstig als looppiste voor paarden, werd afgebroken en/of verwijderd.

Tegen dit arrest werd door de verzoekende partij cassatieberoep aangetekend, dat momenteel nog hangende is.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij**

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

Op de openbare terechtzitting van 3 februari 2015 verklaart de verzoekende partij dat zij reeds deels gevolg heeft gegeven aan de uitgesproken herstellvordering: de vijver werd volledig gedempt en alle grondwerkersactiviteiten werden van het terrein verwijderd. Zij stelt dan ook geen belang meer te hebben bij de gevorderde vernietiging voor de reeds afgebroken onderdelen van de aanvraag. Zij voegt daaraan toe dat zij enkel nog aandringt op de regularisatie van de woning, het behoud van de loods met herbestemming en omvorming tot overdekte rijpiste en opslag voor hooi en landbouwmachines en het behoud van de oorspronkelijke bedrijfswoning met herbestemming naar bijgebouw met berg-en stalfunctie.

De mate waarin dit beperkt belang een invloed zal hebben op de gegrondheid van de vordering zal behandeld worden bij de beoordeling van de middelen.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

###### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij stelt dat, voor zover de verzoekende partij in haar beschikkend gedeelte volgende zinsnede opneemt: *“en te zeggen voor recht dat de deputatie dient over te gaan tot het afleveren van een vergunning overeenkomstig de door verzoeker ingediende aanvraag bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lummen, en dit met betrekking tot het regulariseren van bestaande toestand, alsook het verwijderen van de manege en de bedrijfslocatie voor grondwerken (...),”* het beroep onontvankelijk dient te worden verklaard. Volgens de verwerende partij gaat de verzoekende partij met dergelijk verzoek immers verder dan de loutere vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

###### *Beoordeling door de Raad*

Uit artikel 4.8.3, §1 VCRO volgt dat de Raad een bestreden beslissing kan vernietigen en dat hij de verwerende partij kan bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen een bepaalde termijn.

De Raad heeft immers als administratief rechtscollege enkel een vernietigingsbevoegdheid waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. Ook de aan de Raad toegekende marginale toetsing van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de genomen beslissing verleent aan de Raad niet de bevoegdheid om aan de verwerende partij een injunctie te geven om een positieve beslissing te nemen.

De aangevoerde exceptie is gegrond.

## V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Enig middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in haar beslissing geen rekening houdt met het feit dat de illegale constructies die vroeger op het terrein aanwezig waren (zoals de oude varkensstallen en een rijpiste), nu verwijderd zijn, met uitzondering van de siervijver die gereduceerd werd tot een bezinkingsvijver met rietvijver. Op de openbare terechtzitting van 3 februari 2015 deelt de verzoekende partij mee dat de vijver op heden ook volledig gedempt is.

Volgens de verzoekende partij gaat de verwerende partij er ten onrechte van uit dat de 'paardenactiviteiten' zich in de recreatieve sfeer bevinden en niet binnen een "aan de landbouw gerelateerde functie". De verzoekende partij ontkent formeel dat de loods als manège wordt gebruikt en stelt dat de verwerende partij desbetreffend conclusies neemt zonder dat zij gedragen worden door bewijskrachtige gegevens. Volgens de verzoekende partij moet de paardenhouderij van hemzelf en zijn zoon wel degelijk beschouwd worden als para-agrarische activiteit. Volgens de verzoekende partij is het niet omdat de zoon deelneemt aan jumpings in competitieverband dat de hoofdactiviteit niet gericht zou zijn op het fokken van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden of verhandelen ervan.

De verzoekende partij stelt verder dat de tweede woning (die in spiegelbeeld werd gebouwd en waaraan een veranda en een overdekt terras werden gebouwd) als "vergund geacht" dient te worden beschouwd, aangezien de oprichting van deze woning dateert van 1976 en dus vóór de inwerkingtreding van het gewestplan. Deze oude woning is niet langer bewoond. Tot slot meldt de verzoekende partij ook dat de rijpiste is afgegraven en voorzien van teelaarde, dat de varkensstallen zijn gesloopt, behoudens de betonplaat die dienst doet als ondergrond voor paardenmestopslag en dat de omheining dienstig is als afbakening van de weide. Ook meldt de verzoekende partij dat de zoon inmiddels verhuisd is.

De verzoekende partij is dan ook van mening dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd. Zij geeft vervolgens een uitgebreide theoretische toelichting omtrent de motiveringsplicht.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij terecht heeft geoordeeld dat er geen sprake kan zijn van een (para-)agrarische activiteit door de verzoekende partij, waarbij zij tevens verwijst naar het ongunstig advies van het departement landbouw en Visserij. De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij beweert dat er geen recreatieve activiteit meer is, maar nalaat het bewijs te leveren dat er sprake is van een hoofdactiviteit van het 'fokken' van paarden.

Dit blijkt tevens uit de beschrijvende nota gevoegd bij de aanvraag en uit het verzoekschrift waarin gesteld wordt dat de loods *"enkel nog wordt aangewend voor particulier gebruik, d.w.z. dat de zoon Erwin RAYEN een sportruiter is en in competitieverband aan jumpings deelneemt en hier zijn paarden stalt. Drie paspoorten van paarden worden bijgebracht"*. De verwerende partij stelt zich tevens vragen bij de identificatie- en mutatiedocumenten die worden bijgebracht en stelt dat deze niet kunnen worden gelijkgesteld met officiële 'paspoorten' van paarden die de vereiste authenticiteit hebben.



Verder heeft de verwerende partij haar twijfels over de bewering dat de manège volledig zou zijn afgezworen. Zo blijkt immers dat de “vzw Ruitersclub Venushof” nog steeds haar administratieve zetel heeft op de betreffende locatie; blijkt uit de website van Bloso dat de betreffende locatie wordt aangemerkt als manège en hebben er in 2013 nog jumpingwedstrijden plaatsgevonden. Daarenboven worden de beweringen van de verzoekende partij, als zou de rijpiste zijn afgegraven en voorzien van teeltaarde, tegengesproken door de foto's die ter plaatse zijn genomen tijdens het plaatsbezoek van 12 november 2013 in het kader van de administratieve beroepsprocedure. Uit dit plaatsbezoek is gebleken dat (1) de rijpiste niet is afgebroken, dat (2) de oude bedrijfswoning er nog steeds staat en bewoond wordt, en dat (3) het terrein nog steeds gebruikt wordt voor stelplaats van machines/installaties voor het grondwerkersbedrijf van de zoon van de verzoekende partij. Voorts merkt de verwerende partij op dat aangezien de loods als manège wordt gebruikt, deze niet als vergund kan worden beschouwd.

Met betrekking tot het motief inzake de vijver en de onverenigbaarheid met de agrarische bestemming wijst de verwerende partij er op dat de verzoekende partij dit weigeringsmotief niet betwist.

Met betrekking tot het “vergund geacht karakter” van de (nieuwe) woning, stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij hierbij de schending inroept van artikel 4.2.14 VCRO. De verwerende partij wijst er echter op dat de verzoekende partij niet een “naar recht toegelaten bewijsmiddel” naar voor brengt waaruit blijkt dat de woning werd opgericht tussen 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.

Daarenboven kon de woning, opgericht in 1976, slechts worden opgericht indien de bestaande oude woning werd gesloopt of omgevormd werd tot bedrijfsgebouw, maar deze voorwaarde is niet nageleefd. Ondanks het feit dat het attest van woonst, dat door de verzoekende partij wordt bijgevoegd, aantoonde dat hij niet langer woonachtig is in de betrokken woning, blijkt uit het plaatsbezoek het tegendeel. Daarenboven kan het omvormen van de oude woning tot “bergruimte”, “zadelkamer” en de “opslag van imkermateriaal” niet aanzien worden als het omvormen van een woning tot bedrijfsgebouw. Daarnaast werd de nieuwe woning niet gebouwd zoals vergund, maar in spiegelbeeld en werd er een overdekt terras en een veranda aangebouwd, dit telkens zonder vergunning.

3.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij de zaken die zij op dat ogenblik heeft afgebroken of afgegraven: de rijpiste werd afgegraven en voorzien van teeltaarde en doet dienst als weide voor de paarden. De omheining is dienstig als afbakening van de weide. De varkensstallen werden afgebroken, met inbegrip van een nog vrijliggende resterende vloerplaat. De groenbuffer werd reeds gedeeltelijk aangeplant. Zij verwijst naar de uitgevoerde controle door het Agentschap Inspectie RWO op 10 januari 2014.

De verzoekende partij voert tevens aan dat de site van BLOSO achterhaald is wanneer hier staat dat er een manège aanwezig is op de site en zij herhaalt dat het niet verboden is om jumpings te laten plaatsvinden op agrarisch terrein. Voorts verwijst de verzoekende partij naar een vonnis van de correctionele rechtbank van 22 april 2014 waaruit blijkt dat de buitenpiste, alsook de graafmachines werden verwijderd van het terrein. Evenwel gaat ook de correctionele rechtbank er van uit dat op de huidige site nog sprake is van een manègefunctie.

Tot slot deelt de verzoekende mee dat zij en haar echtgenote niet meer op het bouwperceel wonen en dat de zoon zijn intrek aldaar heeft genomen.

## Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat het bouwperceel, voorwerp van de aanvraag, gelegen is in agrarisch gebied.

Artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (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 verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.*

...”

De aanvraag betreft onder meer de omvorming van een bestaande loods naar een overdekte rijpiste met opslagplaats voor hooi en landbouwmachines.

Voor de bestaande loods werd op 15 mei 2006 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lummen een vergunning afgeleverd waarbij een uitbreiding met een paardenstal werd toegekend op voorwaarde dat de loods haar bestemming als landbouwloods zou behouden en deze geenszins een recreatieve bestemming (manège) mocht krijgen. Tevens diende in het eerste plantseizoen na de ingebruikname een streekeigen groenscherm te worden aangebracht.

In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt gesteld: “overwegende dat de loods enkel nog aangewend wordt voor particulier gebruik, dat dhr. Rayen Erwin een sportruiter is en in competitieverband aan jumpings deelneemt en hier zijn paarden stalt (bijlage 3: paspoorten paarden)”.

Daarnaast wordt in deze nota bevestigd dat de eigenaar (verzoekende partij) niet langer een volwaardig bedrijf uitbaat en “dat de gebouwen van dit gedesaffecteerd landbouwbedrijf als zonevreemd dienen beschouwd te worden”.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat:

“ ...

*Overwegende dat een paardenhouderij met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit gericht is op het fokken van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, als een dergelijk para-agrarisch bedrijf wordt beschouwd minder afgestemd op de grondgebonden landbouw; dat in de verklarende nota bij het dossier gesteld wordt dat de paarden gehouden worden in het kader van particulier gebruik; dat de heer Erwin Rayen een sportruiter is die in competitieverband aan jumpings deelneemt en hier zijn paarden stalt; dat de activiteiten zich duidelijk situeren binnen de recreatieve sfeer en niet binnen een aan de landbouw gerelateerde functie; dat volgens de permanente rechtspraak van de Raad van State een recreatief gebruik strijdig is met de voorschriften van het gewestplan voor het agrarisch gebied;*

... ”

*Overwegende dat we uit het dossier kunnen afleiden dat de paardenactiviteiten zich duidelijk binnen de recreatieve sfeer en niet binnen een aan de landbouw gerelateerde*

*functie situeren; dat binnen het door de Vlaamse Regering herbevestigd agrarisch gebied en binnen de landbouwkerngebieden overeenkomstig het GRS enkel landbouw- of aan de landbouw gerelateerde functies kunnen worden aanvaard; dat de vergunde paardenstal in 2006 vergund is op basis van de omzendbrief R0/2002/01 betreffende de richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven; dat volgende uitdrukkelijke voorwaarden in de vergunning werden opgenomen:*

- de bestaande landbouwloods die uitgebreid wordt, dient haar bestemming van landbouwloods effectief te behouden. De loods mag geenszins een recreatieve bestemming (manège) krijgen;*
- de voorziene beplanting dient uitgevoerd het eerstvolgende plantseizoen na de ingebruikname van de stallen. Er dient een keuze gemaakt uit streekeigen plantensoorten;*

*dat aangezien niet aan de eerste voorwaarde van de vergunning werd voldaan de paardenstal momenteel niet als vergund te beschouwen is; dat de recreatieve bestemming, gelet op de planningscontext en de bestemming overeenkomstig het gewestplan, ter plaatse niet geregulariseerd kan worden;*

*...*

Een verzoekende partij die een aanvraag indient voor een overdekte rijpiste (omvorming van een bestaande loods) en enkel voorhoudt dat deze piste en de bestaande paardenstallen (vergunning 15 mei 2006) dient voor particulier gebruik, maar dit toch kadert binnen een aan de landbouw gerelateerde functie, er eveneens op wijzende dat de zoon een sportruiter is en deelneemt aan jumpings en ter plaatse zijn paarden stalt, dient aan te tonen dat het gebruik van de rijpiste en de bestaande paardenstallen in de loods niet onder de noemer van recreatief gebruik valt.

Er kan immers niet ontkend worden dat er voor de loods op 15 mei 2006 een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd waarbij een uitbreiding met paardenstallen werd toegekend met de uitdrukkelijke voorwaarde dat de loods geen recreatieve bestemming (manège) mocht krijgen.

Bij het indienen van de aanvraag en tijdens het administratief beroep heeft de verzoekende partij enkel 'paspoorten' van een aantal paarden als stavingsstuk ingediend en een listing van graasweiden. Los van de bedenking of deze 'paspoorten' slaan op identificatie- of mutatiedocumenten en dus al dan niet de eigendom van de paarden kan bewezen worden, kan hieruit niet afgeleid worden of de rijpiste al dan niet voor recreatieve doeleinden zal gebruikt worden.

De verwerende partij, die gelet op het devolutief karakter van het beroep, de zaak opnieuw in alle volledigheid behandelt, heeft de mogelijkheid om ambtshalve onderzoek te doen. Zij is ter plaatse geweest en heeft een aantal documenten verzameld waaruit zij het recreatief karakter heeft afgeleid.

Deze documenten (statuten vzw Ruitersclub Venushof, uittreksel website Bloso) tonen (inderdaad) aan dat er op het bouwperceel een ruitersclub gevestigd is die onder meer jumpings en dressuurwedstrijden organiseert daar ter plaatse.

Op basis van de gegevens verstrekt in de beschrijvende nota nam de verwerende partij tevens mee in haar beoordeling dat de aanvrager geen agrarische activiteiten meer verricht.

Gelet op het hem opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad enkel nagaan of de verwerende partij aan het begrip "para-agrarische activiteit" een draagwijdte heeft gegeven die met de spraakgebruikelijke betekenis overeenstemt, met name een activiteit die aansluit bij de landbouw en erop afgestemd is. De Raad kan dan ook enkel nagaan of de verwerende partij op basis van

de feiten en gegevens, voorliggende op het moment van de bestreden beslissing, op een redelijke en zorgvuldige wijze tot de conclusie kon komen dat de aangevraagde herstemming van de loods tot overdekte rijpiste zich situeert binnen de recreatieve sfeer en niet binnen het kader van een para-agrarische activiteit.

De Raad is van oordeel dat uit de in het administratief dossier aanwezige stukken de verwerende partij terecht kon afleiden dat op datum van de bestreden beslissing de overdekte rijpiste (blijkbaar al aangelegd volgens de in het dossier aanwezige foto's) niet enkel voor eigen gebruik van de zoon binnen het kader van een para-agrarische activiteit zal worden aangewend. De stukken van het administratief dossier spreken dit immers tegen.

Los van de bedenkingen die de verzoekende partij in haar wederantwoordnota maakt omtrent de website van Bloso en het al dan niet lid zijn van de vzw Venushof, moet de Raad vaststellen dat de stukken aantonen dat zowel in 2013 als in 2014 ter plaatse jumpingwedstrijden werden georganiseerd, wat redelijkerwijze niet kan overeenstemmen met 'eigen gebruik'.

Dat de toestand op heden zou gewijzigd zijn is mogelijk, maar kan onmogelijk meegenomen worden in de beoordeling van het dossier. De verwerende partij kan immers haar beslissing maar steunen op de feiten en gegevens zoals zij voorliggen op datum van de bestreden beslissing.

De stelling van de verzoekende partij dat de aangevraagde handelingen enkel dienen voor het 'eigen gebruik' van de zoon in het kader van particulier gebruik doet vermoeden dat de aanvraag moet gesitueerd worden als een aanvraag voor hobbydoeleinden en niet voor para-agrarische doeleinden, waarvoor andere reglementering van toepassing is. Minstens toont de verzoekende partij het tegendeel niet aan.

De verzoekende partij toont dan ook niet aan dat de verwerende partij aan de concrete gegevens van het dossier een onjuiste draagwijdte heeft gegeven door te besluiten dat de paardenactiviteiten van de verzoekende partij (of eerder van de zoon van de verzoekende partij) op datum van de bestreden beslissing zich situeren in de recreatieve sfeer.

Het feit dat de verzoekende partij momenteel verhuisd zou zijn en dat de zoon opnieuw ter plekke zou wonen doet in het geheel geen afbreuk aan het voorgaande.

2.

De verzoekende partij heeft geen belang meer bij haar middelonderdeel inzake de vijver. De vijver, zoals verklaard ter zitting, is volledig gedempt en dit in uitvoering van het arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen.

In zoverre de verwerende partij ingevolge een eventuele vernietiging opnieuw zou moeten oordelen, zou het onderdeel van de aanvraag inzake de vijver zonder voorwerp moeten verklaard worden aangezien deze vijver er niet meer is (aanvraag bevatte de regularisatie van de vijver).

3.

De verzoekende partij heeft ook geen belang meer bij haar middelonderdeel inzake de verwijdering van alle grondwerkersactiviteiten noch omtrent de omheining.

Bij arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen werd geoordeeld dat de omheining niet aan de vergunningsplicht onderhevig is.

In zoverre alle grondwerkersactiviteiten momenteel van het terrein verdwenen zijn, is dit voor de verzoekende partij een goede zaak.

Evenwel kon de verwerende partij slechts voortgaan op de feitelijke gegevens die voorlagen op het moment van de bestreden beslissing en het plaatsbezoek dat zij uitvoerde op 12 november

2013. Uit dit plaatsbezoek bleek dat er nog steeds grondwerkersmachines ter plaatse waren, wat trouwens bevestigd wordt door het controlebezoek van het Agentschap Inspectie RWO op 10 januari 2014, waarnaar verwezen wordt in het arrest van het Hof van Beroep.

Ook bij een eventuele herbeoordeling door de verwerende partij zou het onderdeel inzake de omheining zonder voorwerp moeten verklaard worden wegens niet vergunningsplichtig en zou de verwerende partij op dat ogenblik moeten nagaan of er al dan niet nog grondwerkersactiviteiten op het terrein aanwezig zijn.

4.

In zoverre de verzoekende partij in een volgend middelonderdeel inroept dat de (nieuwe) woning, opgericht in 1976 als “vergund geacht” dient te worden beschouwd, zodat de aangevraagde regularisatie kan worden vergund, kan zij niet gevolgd worden in haar argumentatie. Uit de feiten blijkt immers dat deze woning slechts mocht worden opgericht indien de (oude) bestaande woning werd gesloopt of omgevormd tot bedrijfsgebouw.

Uit de beschrijvende nota gevoegd bij de aanvraag blijkt wel dat de verzoekende partij beweert dat de woning werd opgericht in 1976, maar daarvan geen bewijzen voorlegt. Zij toont bovendien niet aan dat de aangebouwde veranda en overdekt terras eveneens dateren van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan. Tot slot dient vastgesteld dat de oprichting van de woning, overeenkomstig de vergunning van 27 september 1976 was gekoppeld aan de voorwaarde dat de oudere woning zou worden afgebroken of omgevormd tot bedrijfsgebouw. Deze voorwaarde werd nooit vervuld, zodat moet worden vastgesteld dat de (nieuwe) woning niet kan genieten van het vermoeden van vergunning.

Terecht besliste de verwerende dan ook dat de *“gewijzigde inplanting en uitbreiding van de woning niet geregulariseerd kan worden; dat eerst de voormalige woning afgebroken dient te worden of mee opgenomen te worden als bedrijfsgebouw van een landbouwgebouw”*.

Aan deze motivering is het motief gekoppeld inzake de gevraagde regularisatie van de (oude) woning waarbij gevraagd wordt deze nu te regulariseren naar stal en bijgebouw met berg- en stalfunctie.

De verwerende partij motiveert het weigeringsmotief als volgt: *“Overwegende dat zoals reeds gesteld werd de vergunning voor de nieuwe woning verleend onder voorwaarde dat de bestaande woning gelijktijdig zou worden gesloopt of omgevormd tot bedrijfsgebouw; dat dit laatste geïnterpreteerd dient te worden als een bedrijfsgebouw bij het toenmalige landbouwbedrijf; dat momenteel er geen activiteit meer gerelateerd is aan de landbouw; dat een omvorming naar een bijgebouw met berg- en stalfunctie bij de woning niet voldoet aan de voorwaarden in de verleende vergunning en ook niet mogelijk is volgens de bepalingen inzake de basisrechten voor zonevreemde woningen, opgenomen in de VCRO”*.

De verzoekende partij brengt geen redenen aan die dit weigeringsmotief ontkrachten. Waar de verzoekende partij in haar beschrijvende nota bevestigt dat zij geen volwaardig agrarisch bedrijf meer uitbaat en dat alle gebouwen als zonevreemd moeten beschouwd worden, kan niet aanvaard worden dat aan deze oude woning opnieuw een agrarische bestemming zou gegeven worden wanneer geen enkele binding met enige agrarische of para-agrarische activiteit voorligt. In het eerste onderdeel werd reeds geoordeeld dat de verzoekende partij er niet in geslaagd is aan te tonen dat zij para-agrarische activiteiten uitoefent.

Deze vaststelling staat los van het verweer van de verzoekende partij op de openbare terechtzitting van 3 februari 2015 waar zij stelde dat zij ‘momenteel’ in de loods opslagplaats

aanbiedt voor landbouwvoertuigen van omringende landbouwers. De verwerende partij kan enkel maar oordelen omtrent feitelijke gegevens die ter kennis zijn op het moment van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij slaagt er dan ook niet in om dit weigeringsmotief te ontkrachten of aan te tonen dat dit gebaseerd zou zijn op onjuiste gegevens of onredelijke motieven.

Er dient derhalve te worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beslissing van de verwerende partij behept is met een motiveringsgebrek of gesteund zou zijn op een onzorgvuldige besluitvorming.

Het middel is, in zoverre het ontvankelijk is, ongegrond.

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

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,	voorzitter van de tweede kamer,
	met bijstand van
Ingrid VAN AKEN,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,	De voorzitter van de tweede kamer,
-------------------------	------------------------------------

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS